



Selbu kommune

Plan, areal og teknikk

ASBJØRN FURAN
HÅRSTADVEGEN 21
7580 SELBU

Administrativt vedtak

Deres ref:

Vår ref: (bes oppgitt ved svar)

Dato

2022/1226-3//JOHLIE

13.06.2022

Dok:2154/2022

65/5 - Vedtak - Godkjent endring av reguleringsplan Gråvassåsen

Saken er behandlet med vedtaksnr. 2/2022 etter myndighet Administrativt vedtak plansak.

Vedtak:

Jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre og tredje ledd godkjenner Selbu kommune endring av reguleringsplan Gråvassåsen (planID 19980001_a) med tilhørende plankart og bestemmelser.

Vi minner om at alle søknadspliktige tiltak skal omsøkes etter plan- og bygningsloven. Dette gjelder også adkomstveger og parkeringsplasser.

Saksopplysninger

Søker – forslagsstiller/tiltakshaver	GeoTydal AS/Asbjørn Furan
Berørt gnr./bnr.	65/5
Reguleringsplan som endres	Gråvassåsen (PlanID: 19980001)
Hensikt med endring	Regulere tomter avsatt i kommuneplanens arealdel 2014-2024.
Reguleringsformål i gjeldende plan	I hovedsak jord- og skogbruksformål og tometer for fritidsbebyggelse.

Hensikten med planendringen er å regulere syv tomter for fritidsbebyggelse ved å endre gjeldende reguleringsplan Gråvassåsen (1999). Tomtene får adkomstveg. Eksisterende hytter i planområdet får regulerte parkeringsplasser langs eksisterende adkomstveg i feltet. Det er også utarbeidet VA-plan for området. Reguleringsbestemmelsene er oppgradert til dagens standard.

Endring av reguleringsplan, eventuelle endringer etter høring.

Det ble gjennomført befaring etter ønske fra Saanti Sijte/Essand reinbeitedistrikt våren 2022. Kommunen, grunneier, forslagsstiller og reindriften var deltagende på befaringen.

Reguleringsbestemmelse som åpnet for etablering av vindmøller på hver enkelt hyttetomt er tatt ut av planforslaget.

Kantvegetasjonen langs bekken som renner øst for planområdet er sikret ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

Høringsuttalelser

Høringsuttalelse	Kommentar fra kommunen
Statsforvalteren i Trøndelag <u>Landbruk</u> Anbefaler at et settes vilkår i bestemmelsene om at kun en begrenset del av tomta, fortrinnsvis i tilknytning til inngangspartiet, gjerdas inn. Landbruksinteressene er tilfredsstillende ivaretatt. <u>Reindrift</u> Forslaget er i tråd med rammer for omfang og arealformål i kommuneplanens arealdel. <u>Klima og miljø</u> Når det gjelder tilrettelegging av vindmøller, har vi forstått at det er her snakk om middels store installasjoner på inntil 7 meter. Vi går ut ifra at dette er navhøyden og at møllene derfor vil kunne nå høyere. Slike installasjoner kan påvirke landskapsbildet i betydelig grad, tatt i betraktning presedensen i en slik tillatelse, og den store tomtereserven i kommunen. Derfor bør nær- og fjernvirkningene vurderes grundig og avbøtende tiltak sikres i planbestemmelsene.	Reguleringsbestemmelsene sikrer standard gjerdehold i likhet med andre reguleringsplaner for fritidsbebyggelse. Reguleringsbestemmelsen som åpnet for vindmøller tas ut av hensyn til reindriften og av hensyn til mulig negative nær- og fjernvirkninger.
Trøndelag fylkeskommune Det er i planen gjort gode grep for å sikre påvirkning på vassdraget. Det er avsatt en kantvegetasjon på 10 meter for å sikre miljøverdiene til bekken som går øst i planområdet. Dette er positivt. Vi savner imidlertid at kantvegetasjonen, samt en generell ivaretagelse av vassdrag, sikres i planens bestemmelser. Vi har følgende faglige råd: - Kantvegetasjonen med arealformål sikres i planens bestemmelser - Fellesbestemmelse på ivaretagelse av vassdrag etter vannforskriften § 4. Det innebærer ved anleggelse av stikkrenner for å krysse mindre bekker, skal stikkrennene legges slik at de ikke blir et vandringshinder. Grunnleggende skal bekkebredde, bekkebunn og kantvegetasjon ivaretas.	Det sikres i bestemmelsene at vegetasjon i kantsonen ikke skal berøres av tiltak.
NVE	

Det er positivt at det er etablert en buffersone og NVE ber om at det også etableres en bestemmelse som sikrer at vegetasjonen bevares innenfor buffersonen. Bekken omfattes også av aktsomhetsområde for flom. NVE forutsetter at tomtene er plassert slik at de ligger utenfor aktsomhetsområde for flom.	Kantvegetasjon er sikret og ivaretatt i bestemmelsene. Aktsomhetssone for flom berører deler av planområdet og noen av de planlagte tomtene. I ROS-analysen er det vurdert at området ikke er utsatt for flomfare på grunn av terrengformasjon og høydeforskjeller. Bekken øst for den regulerte kantsonen ligger lavere i terrenget enn planlagt bebyggelse.
Mattilsynet <u>Beskytte eventuell eksisterende drikkevannsforsyning</u> Det framgår ikke av dokumentene om de 7 hyttene har drikkevannsforsyning, og om dette eventuelt er kartlagt. Ulike terrenginngrep kan påvirke kvalitet og strømning av vann i grunnen. Dersom etablert drikkevannsforsyning finnes, må det derfor sikres at nye utbyggingstiltak (både hytter og veier) ikke gir uheldig påvirkning på disse drikkevannskildene. Vi foreslår at det tas inn rekkefølgebestemmelse, som krever at det gjennomføres slik kartlegging og eventuelle tiltak, hvis det viser seg nødvendig. Eventuell drikkevannsforsyning til hyttene kan etableres enten som felles-anlegg eller enkeltvis. Fellesanlegg med grunnvannsbrønn som drikkevannskilde vil ofte gi tryggere drikkevannsforsyning enn enkeltanlegg, fordi en godt beskyttet grunnvannsbrønn oftest er tryggere kilde enn aktuelle alternativ (inntak i elv, eller naturlig oppkomme), og fordi det er enklere å beskytte én felles kilde enn flere enkeltkilder. Grunnvannsbrønn krever el-strøm for pumping. Det framgår ikke av plandokumentene om det er framført elstrøm til området. Dersom det er tilfelle, kan det vurderes å enten anbefale eller stille krav om felles drikkevannsforsyning.	VA-plan skal behandles i tråd med kommunens forskrifter, og øvrige gjeldende regelverk.
Statens vegvesen Ingen merknader	Tas til orientering
Sametinget Ingen merknader	Tas til orientering
Saanti Sijte/Essand reinbeitedistrikt <i>Området har viktige helårsbeiter for reinen, spesielt viktige vår, høst og vinterbeiter. Dette er et område som aldri skulle vært utlagt til hytteområde. Tida er forbi da slike hyttefelt som ligger langt ut i terrenget tillates, og Saanti sijte mener det blir feil å gjøre endringer i reguleringsplanene for så å tillate et vesentlig høyere antall enheter i slike hyttefelt. Det vil kunne gi presedens som medfører</i>	Området er avklart i overordnet plan, kommuneplanens arealdel 2014-2024. Både i arealformål, og antall tomter som kan detaljreguleres

<i>flere tilsvarende saker med stor negativ konsekvens for oss. Saanti sijte krever at det ikke blir regulert inn ytterligere 8 hyttetomter i hyttefelt Gråvassåsen.</i> Utbygging i reinbeiteområdene medfører store ulemper for oss. Hver eneste dag mister vi beiteland bit for bit, dette er utarmende, og en uholdbar situasjon. Denne utviklingen har nå gått så langt, og påvirker oss så negativt at vi vil kreve erstatning for tapte beitearealer og ulempeserstatning for arealer som blir påvirket av fritidsboligutbygging. Saanti sijte ser med bekymring på ei utvikling der hytteeiere får tillatelse på å sette opp inntil 7 meter høye vindturbiner på sine hytter. Reinen er var for forstyrrelser som vindturbiner forårsaker, og vindturbiner på hyttene vil medføre en vesentlig større forstyrrelseskilde fra hyttene i omfang, både i tid og rom (større forstyrrelsessone), samt at vindturbinene vil stå for en forstyrrelse også når hyttene ikke er i bruk. Det finnes i dag andre gode alternativer til energi med solcelle og batteripakker, slik at å åpne for vindturbiner på hytter er Saanti sijte sterkt imot på generelt grunnlag. Vi vil vise til Selbuddommen som stadfester våre rettigheter i kommunen. For samisk reindrift er det særs viktig at man ser nye tiltak og inngrep i sammenheng med eksisterende tiltak og inngrep, og planlagte tiltak og inngrep for å vurdere den samlede virkningen. Saanti sijte mener derfor at slike endringer i reguleringsplaner må konsekvensutredes. Saanti sijte går med dette mot den foreslåtte endringen i reguleringsplanen for Gråvassåsen.	innenfor området «Vekta – Børsjøen og tilgrensende areal». På grunn av dette velger kommunen å gå videre med den omsøkte endringen av Gråvassåsen. Reguleringsbestemmelsen som åpner for etablering av vindmøller tas ut av planforslaget. Dette er i hovedsak av hensyn til reindriften og at området ligger innenfor hensynssone reindrift. Og av hensyn til mulige negative fjern- og nærvirkninger. Saanti Sijte får vedtaket oversendt for evt. påklaging.
--	--

Vurdering av planendringen

Planendringen medfører regulering av sju nye tomter for fritidsbebyggelse og justering av godkjent tomt. Adkomstvegen som er regulert i plankartet er allerede etablert. Kommunen vurderer at søknaden kan behandles etter pbl. §12-14 andre og tredje ledd, med forenklet planprosess.

Bakgrunnen for dette er at antallet nye tomter ikke er en vesentlig økning i forhold til antallet tomter som er godkjent i eksisterende reguleringsplan. Reguleringsbestemmelsene er i tråd med kommuneplanens arealdel 2014-2024. Nye tomter er plassert samlet i starten av feltet. Dette grepet begrenser nye terrenginngrep i planområdet.

Kommunen vurderer at det ikke skal åpnes for etablering av vindmøller på hver enkelt hyttetomt i området på grunn av hensynet til reindriften, og en mulig negativ virkning på reinen i området. Videre er det ikke gjennomført konsekvensutredning av nær- og fjernvirkninger av vindmøllene. Noe som kan være svært uheldig når området ligger nær fjellområdene. Det er andre fornybare energikilder som det er mulig å utnytte seg av, for eksempel solcellepanel.

VA-plan for området skal behandles av kommunens miljøansvarlig, søker mottar eget vedtak i behandling av VA-plan.

På bakgrunn av opplysninger i saken og vurderingene over er Selbu kommune positive til planendringen.

Klageadgang

I henhold til Forvaltningslovens kapittel VI kan vedtaket påklages og klagefristen er 3 uker fra mottakelse av dette brevet. Klagen må være skriftlig og begrunnet, og den skal nevne det vedtaket det klages over. Klagen sendes til postmottak@selbu.kommune.no. Klagen kan også sendes til Selbu kommune, avdeling Plan, areal og teknikk, Gjelbakken 15, 7580 Selbu.

Med hilsen

Johanna Marie Lien
Areal- og kommuneplanlegger

Dette brevet er godkjent elektronisk i Selbu kommune og har derfor ingen signatur.

Vedlegg

- 1 Gravassåsen Plankart 140322
- 2 Gråvassåsen - Reguleringsbestemmelser 130622

Kopi til
GEOTYDAL AS