



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Det faste utvalg for plansaker		
Kommunestyret		

2. gangs behandling - reguleringsplan Holmbakken hyttefelt

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse Holmbakken hyttefelt - rev. 23.03.2020
2. Reguleringsbestemmelser Holmbakken hyttefelt - revidert 05062020
3. Plankart Holmbakken hyttefelt 28.01.2020
4. 1.gangs behandling - Reguleringsplan Holmbakken hyttefelt gnr./bnr. 038/001
5. Vann- og avløpsplan - Holmbakken hyttefelt
6. Høringsuttale til reguleringsplan for del av eiendommen - Holmbakken - Selbu kommune
7. 038/001 - Fylkeskommunens uttalelse - reguleringsplan for Holmbakken hyttefelt - Selbu kommune
8. Tilbakemelding på offentlig ettersyn av reguleringsplan for Holmbakken hyttefelt - Selbu kommune
9. Uttalelse - Reguleringsplan Holmbakken hyttefelt gnr./bnr. 038/001, Selbu kommune
10. Høring og offentlig ettersyn Holmbakken hyttefelt i Selbu kommune

Kommunedirektørens innstilling

Jf. Pbl. § 12-12 vedtar kommunestyret detaljregulering for Holmbakken hyttefelt (PlanID 2019-000-3) med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser.

Saksopplysninger

Hovedformål med plan	Hyttfelt
Plan-ID	2019-000-3
Gnr./bnr.	38/1, 56/2 m.fl.
Størrelse på planområdet	163 dekar
Forslagsstiller	GeoTydal
Tiltakshaver	Trond Kåre Langseth

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Holmbakken hyttfelt er mottatt fra GeoTydal, på vegne av tiltakshaver og grunneier Trond Kåre Langseth. Planområdet ligger knappe to kilometer nordøst for Børsjøen, og berører i hovedsak eiendom gnr./bnr. 38/1. Planlagt adkomstveg til hyttfeltet berører eiendom gnr./bnr. 56/2. Planområdet innlemmer tre bebygde hytter (38/30, 38/33, 38/34) og et skogshusvære.

Hensikten med reguleringen

Planforslaget åpner for 10 nye tomter for fritidsbebyggelse. I tillegg flyttes to tidligere godkjente, men ubebygde, tomter.

Adkomsten til hyttfeltet er planlagt fra Børdalsvegen i øst, med kryssing av Holmsåa.

Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte med tiltakshaver, forslagsstiller og kommunen i mars 2019. Omriss av ønsket planområdet og varsel om oppstart ble deretter sendt ut til offentlige sektormyndigheter og berørte grunneiere og naboer. Planforslaget ble så 1.gangs behandlet 31.03.2020, Planutvalget vedtok følgende innstilling:

Jf. plan- og bygningsloven §5-2 og §12-10 vedtar Det faste utvalg for plansaker at reguleringsplan Holmbakken hyttfelt (PlanID 2019-000-3), med tilhørende plandokumenter, sendes ut på høring og offentlig ettersyn.

- *Med nytt punkt i reguleringsbestemmelsene som sikrer: rekkefølgekrav om etablering av speil i krysset Børdalsvegen/Øvre Innbygdvegen før første fradeling av hyttetomt.*
- *Med nytt punkt i reguleringsbestemmelsene som sikrer at: Der det etableres adkomstveg over myrareal bør det benyttes geonett og duk, eventuelt en kombinasjon av dette (combigrid), med egnet bærelag, framfor grøfting og stikkrenner. Der grøfting og stikkrenner likevel er nødvendig er det viktig at hydrologien i området ikke endres.*

Planforslaget ble endret i tråd med vedtaket og sendt ut på høring og offentlig ettersyn 07.04.2020. Frist for å sende inn høringsuttalelser ble satt til 20.05.2020. Høringsuttalelser med merknader til planen er vedlagt i saksframlegget, i tabellen under er de viktigste punktene fra disse gjengitt med kommentarer fra kommunen.

Høringsuttalelse	Kommentar
Fylkesmannen i Trøndelag <u>Reindrift</u> Reindriftsavdelingen fraråder godkjenning av denne reguleringsplanen med bakgrunn i den helhetlige påvirkningen av en bit for bit utbygging av fritidsboliger	Reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanens arealdel. På bakgrunn av dette er kommunen

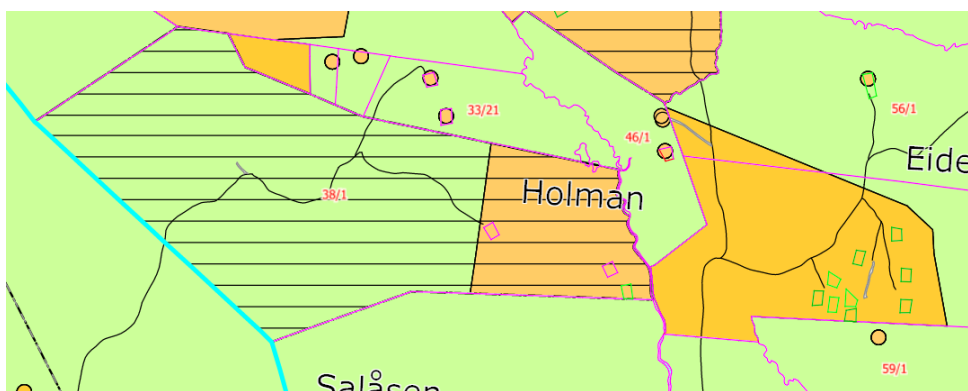
i kommunen. Det finnes allerede ledige tomter innenfor andre godkjente områder, som vi anbefaler at tas i bruk før det godkjennes nye. Veger i reinbeiteland, spesielt inn til hyttefelt medfører blant annet ulemper ved at rein blir ledet til uønskede områder og bidrar til særlig øking av aktivitet og ferdsel som igjen vil føre til ulemper for reindrifta. <u>Klima og miljø</u> I henhold til BioFokus-rapport 2008-30 Kartlegging av naturtyper i Selbu kommune er myr ikke spesielt godt kartlagt i Selbu, og naturtypen er lite vektlagt i naturtyperegistreringer. Myr var heller ikke hovedfokus ved kartleggingen som ble gjennomført i 2008. Kunnskapsgrunnlaget må dermed vurderes å være mangelfullt. Området er kalkrikt, noe som gir grunnlag for en rik vegetasjon på myra. Flere ulike myrtyper er på rødlista for naturtyper. Både kulvert i Holmsåa, vei over myra og infiltrasjon av avløpsvann kan potensielt gjøre stor skade på naturtypen i området. Fylkesmannens faglige råd er at det må gis bestemmelse om at det skal bygges bro over Holmsåa i stedet for kulvert, og at området blir kartlagt slik at man har et godt nok kunnskapsgrunnlag til å vurdere planen etter nml §§ 8-12, jf. nml. § 7.	positiv til å gå videre med reguleringsarbeidet. Området er preget av myr, men det er lagt vekt på at hytter og adkomstveg skal reguleres på fast mark. For å hensynta myra i planområdet er det sikret i reguleringsbestemmelsene at der adkomstveger berører myr bør disse anlegges ved hjelp av geonett og duk (bestemmelse 5.1.2). På grunn av de andre argumentene i kommentaren til Fylkesmannen, velger kommunen å se bort fra deres faglige råd.
Trøndelag Fylkeskommune Vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven. Som vannregionmyndighet er vi opptatt av at tiltak ikke må føre til forringelse av vannmiljøet. Vannforekomsten har ID 123-417-R Tilløpsbekker til Elva Børåa, med svært god økologisk tilstand, jfr. Vann-nett.no. Trøndelag fylkeskommune anbefaler felles anlegg for vann og avløp. Vegadkomsten forutsetter kryssing av myrdrag. Myr er et viktig, men sårbart økosystem. For myr er det spesielt viktig å tenke på å unngå drenering. Ut fra overnevnte	Tatt til orientering. Aktsomhetsplikten er sikret i bestemmelsene. VA-planen for hyttefeltet er behandlet og godkjent av kommunens miljøansvarlig. Eksisterende veg i vest vinterbrøytes ikke, dette er årsaken til at hyttefeltet får ny adkomst fra

bør det vurderes om vegadkomsten heller kan etableres fra eksisterende veg i vest.	øst. Se også kommentar angående myr i rubrikk over.
Statens vegvesen Statens vegvesen uttalte seg 27.06.2019 om avkjørselsforholdene til området nede ved fylkesveg 6714. En skarp vinkel er utfordrende med tanke på sikt og kommunens svar er montering av speil. Løsningen er ikke trafikksikkerhetsmessig forsvarlig og Statens vegvesen fraråder dette som sektormyndighet. Forholdet må avklares med Trøndelag fylkeskommune som vegeier. Vurderinger av trafikksikkerhet og framkommelighet knyttet til fylkesveg er fra årsskiftet Trøndelag fylkeskommunes ansvarsområde.	Til varsel om oppstart anbefalte Statens vegvesen utbedring av krysset ved Fv 6714 og Børdalsvegen. Løsningen på dette, da utbedringer av krysset er krevende pga nærhet til Garbergelva og dyrka mark, er rekkefølgebestemmelse som sikrer speil i krysset. Trøndelag fylkeskommune har ikke kommentert disse forholdene i sitt høringsinnspill til reguleringsplanen. På bakgrunn av dette følger rekkefølgekrav om speil fortsatt reguleringsplanen.
Sametinget Sametinget ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet. Vi har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget. Minner om den generelle aktsomhetsplikten.	Tatt til orientering.
Mattilsynet Vi savner en bestemmelse om at det må være sikret nok vann av tilfredsstillende vannkvalitet før etablering og bebyggelse. Dette bør inngå i en rekkefølgebestemmelse. Det samme gjelder å etablere hensynsbestemmelser for brønnene slik at disse sikres god beskyttelse under anleggsperioder og etablering av avløpssystemer. Vi presiserer fortsatt av grunnvannsanleggene bør så langt som mulig være fellesanlegg. Erfaring fra tilsvarende hyttefelt har vist at dette på sikt vil være en ønsket og gunstig løsning.	VA-planen, datert 28.01.2020, er vurdert etter forurensningsloven med forskrifter, vannressursloven med forskrift, drikkevannsforskriften og naturmangfoldloven av kommunens miljøansvarlig.
NVE Har ingen innvendinger til planforslaget slik det nå foreligger.	Tatt til orientering.
Direktoratet for mineralforvaltning Ingen merknader til at det reguleres for fritidsbebyggelse innenfor Holmbakken hyttefelt.	Tatt til orientering.
Essand reinbeitedistrikt/Saanti sijte Saanti sijte var på befarings høsten 2019 sammen med tiltakshaver og planlegger (GeoTydal). For Saanti sijtes interesser i området er ikke et hyttefelt akseptabelt. Det som Saanti sijte i dette tilfellet kan	Reguleringsplan Holmbakken er i tråd med kommuneplanens arealdel.

akseptere er at planforslaget er i tråd med gjeldende plan i Selbu kommune (KPA) (...). Saanti sijte krever at tomtene ikke tilrettelegges før de blir solgt. Saanti sijte krever at den planlagte veien ikke bygges lengre enn til de hytter som blir utlagt først, nemlig til hyttene 10, 11 og 12.	Hyttetomter opparbeides sjeldent før salg, på grunn av dette anses det ikke som nødvendig å sikre dette i bestemmelsene. Det sikres rekkefølgebestemmelse som sikrer at vestlige del av adkomstveg, fram til tomt 10, 11 og 12, skal bygges først. Se bestemmelse 2.2.
--	--

Forhold i overordnet plan og gjeldende reguleringsplan

I kommuneplanens arealdel (KPA) (2014-2024) er arealet avsatt til nåværende fritidsbebyggelse, med hensynssone reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Arealet som blir regulert til adkomstveg på eiendom gnr./bnr. 56/2 er avsatt til framtidig fritidsbebyggelse. KPAs bestemmelse 6 åpner for 30 nye fritidsboliger i området Vekta-Børsjøen og tilgrensende areal.



Figur 1 Utsnitt av KPA som viser området for Holmbakken hyttefelt

I gjeldende reguleringsplan Holmbakken fra 1987, er eiendom 38/1 hovedsakelig regulert til jordbruk/skogbruk. Utover dette er det regulert inn fem nye hyttetomter og én eksisterende øst i planområdet. I vest er det regulert adkomstveg med tilhørende parkeringsplasser. Disse parkeringsplassene er ikke realisert.

Virkninger og vurdering av planforslaget

For virkninger og vurderinger av planforslaget, se vedlagt saksframlegg fra 1.gangs behandling.

Endringer i tråd med vedtak i 1.gangsbehandling

Etter Det faste utvalg for plansakers vedtak om å legge planforslaget for Holmbakken hyttefelt ut på høring og offentlig ettersyn, ble reguleringsbestemmelsene endret i tråd med vedtaket fra utvalgsbehandlingen. Dette innebar en ny reguleringsbestemmelse som sikrer at der adkomstveg etableres over myrareal bør det benyttes geonett og duk, eventuelt en kombinasjon av dette (combigrid), med egnet bærelag, framfor grøfting og stikkrenner. Der grøfting og stikkrenner likevel er nødvendig er det viktig at hydrologien ikke endres i området. Dette er sikret i punkt 5.1.2 i bestemmelsene.

På grunn av Statens vegvesens innspill til varsel om oppstart, angående utbedring av avkjørsel fra Øver Innbygdvegen og Fv 6714 (Ner Innbygdvegen) til Børdalsvegen ble det etter 1.gangs

behandling innarbeidet rekkefølgekrav i bestemmelsene som sikrer at det skal etableres et speil i krysset slik at bilister som kommer ned Børdalsvegen fra øst kan se nord-øst mot Øver Innbygdvegen via speilet. Speilet skal vær etablert før første fradeling av hyttetomt. I sin høringsuttalelse skriver Statens vegvesen at løsningen ikke er trafikk sikkerhetsmessig forsvarlig og at de frarår dette som sektormyndighet. Videre skriver de at forholdet må avklares med Trøndelag fylkeskommune som vegeier. Trøndelag fylkeskommune har ikke kommentert disse forholdene i sitt høringsinnspill, til tross for at dette er omtalt i dokumentene som er sendt på høring. På bakgrunn av dette vurderer kommunen at Trøndelag fylkeskommune ikke har kommentarer til denne saken.

Endringer etter høring og offentlig ettersyn

Saanti sijte/Essand reinbeitedistrikt skriver i sin høringsuttalelse at den planlagte adkomstvegen ikke må realiseres lengre enn til tomtene 10, 11 og 12. Adkomstvegen er regulert som en runde, og de omtalte tomtene er de tomtene som ligger langs vestre del av denne runden. Etter samtale med tiltakshaver har det blitt sikret en rekkefølgebestemmelse som sikrer at vestre del av adkomstvegen til tomt 12, 11 og 10 skal opparbeides først. Når disse tomtene er solgt kan resterende del av vegnettet bygges ut. Dette er for å unngå at hele vegnettet bygges ut før tomtene selges, og derigjennom sikre at det ikke gjennomføres unødvendige terrenginngrep i det som er avmerket reinbeiteland i reindriftens arealbrukskart.

Det er ingen andre forhold som er endret etter høring og offentlig ettersyn. Høringsuttalelsene er kommentert i tabellen i saksframlegget.

Samlet vurdering

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er positivt at myrområdene hensyntas i den grad det lar seg gjøre, ved at adkomst veg er forsøkt regulert slik at den berører myr i så liten grad som mulig. Det vil være ytterligere positivt dersom det sikres i bestemmelsene at anleggelse av veg gjøres med teknikker som ikke forstyrrer hydrologien i området. Det er også positivt at nye veger i planområdet tilrettelegger for at tyngre kjøretøy skal kunne komme seg fram til hyttene, særlig med tanke på brannberedskap og tømning av kloakslam.

På bakgrunn av samlet vurdering og redegjørelsen i saksframleggene for 1.- og 2.gangs behandling forøvrig anbefaler Rådmannen at planforslaget for Holmbakken hyttefelt (PlanID 2019-000-3) vedtas.