



Selbu kommune

Plan, areal og teknikk

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Delegert vedtak

Deres ref:
«REF»

Vår ref: (bes oppgitt ved svar)
2020/1581-15/152/009/JOHLIE Dok: 7705/2021

Dato
31.05.2021

152/009 – Vedtak - Planendring av Rensjøen sør hyttefelt

Saken er behandlet med vedtaksnr. 280/21 etter myndighet delegert til Virksomhetsleder Plan, areal, teknikk.

Vedtak:

Jf. pbl. § 12-14 godkjenner Selbu kommune endring av reguleringsplan Rensjøen Sør Hyttefelt (PlanID 20030005), med tilhørende plankart og bestemmelser.

Saksopplysninger

Søker	GeoTydal AS/Nils Petter Guldseth
Berørt gnr./bnr.	152/9 m.fl.
Reguleringsplan	Rensjøen sør hyttefelt (PlanID 20030005)
Hensikt med endring	Flytting av regulerte tomter og adkomstveg, oppgradering av reguleringsbestemmelser

Hensikten med endringen er å fortette område regulert til fritidsbolig vest i planområdet ved å flytte regulerte tomter fra øst i planområdet. Fire tomter flyttes også fra sørsiden til nordsiden av Rensjøvegen. Vegtraseene i planområdet endres slik at de er i tråd med de opparbeidede vegene i feltet, og mer gunstig for framtidig utbygging i feltet.

I reguleringsbestemmelsene er det sikret at **maksimal takvinkel på hyttene kan være 35 grader**. I andre planer vedtatt i Selbu den siste tiden har maks takvinkel blitt satt til 32 grader. Bakgrunnen for endringen er at hytteleverandører nå prosjekterer løsninger med brattere takvinkel for å gi mer utnyttbart areal innvendig på hems.

For å se flere opplysninger og vurderinger i saken, se vedlagt høringsbrev og e-postutvekslinger.

Høringsuttalelser

Uttalelse	Kommunens kommentar
Statsforvalteren i Trøndelag Reguleringsplanen ligger innenfor området til Rensjø – Sørungen beitelag. Det vil generelt være viktig å ivareta eksisterende interesser innenfor planområdet på en god måte. Grepet vurderes å være innenfor rammene av gjeldende kommuneplan når det kommer til arealformål og antall enheter. Fortetting av slike områder er også i tråd med våre anbefalinger om å prioritere eksisterende hytteområder fremfor å opprette nye områder og spre områder utover kommunen. Vurdering av flere enheter og fortetting er imidlertid noe som bør gjøres gjennom arbeidet med overordnet plan, ettersom det i utgangspunktet ikke er tillatt flere tomter i området per i dag. Det er etter vår vurdering heller ikke innenfor begrepet mindre endring når man søker å flytte så store utbyggingsområder med sikte på en senere fortetting. Gjennom å vedta en slik flytting vil man langt på veg si at det er forsvarlig å utnytte omtrent hele området, da området som nå søkes tatt i bruk til fritidsbebyggelse ikke har vært detaljregulert tidligere. Man vil da også forskuttere en fortetting uten at det blir vurdert hvor stort antall enheter som totalt kan tåles gjennom en slik utbygging i overordnet plan. Tomtereserven for fritidsbebyggelse i Selbu er stor, noe som var tema ved forrige rullering av kommuneplanen. Dersom kommunen forventer å kunne fortette området videre, må dette baseres på en nærmere vurdering av samlet belastning – jf. naturmangfoldloven § 10. En slik vurdering må ha en økosystembasert tilnærming og sees i sammenheng med øvrige hytteområder i kommunen. Området er oss bekjent ikke kartlagt for naturverdier. Dette bør gjøres og kommunen bør planlegge videre utbygging i området basert på den kunnskapen man får gjennom en slik kartlegging og vurdere samlet belastning nærmere. <i>Landskap</i> Landskapspåvirkningen må vurderes nærmere. En slik vurdering bør baseres på en landskapsanalyse.	Det er bla. sikret i bestemmelsene 3.4 at evt. inngjerding av tomt skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade. En eventuell økning av antall hyttetomter i planområdet vil skje etter revidering av KPA, som nevnt i høringsbrevet. På grunn av at hele området er avsatt til fritidsbebyggelse, og at det i stor grad gjelder makebytte av arealer regulert til fritidsbebyggelse og LNFR i planen, var det ønskelig å kjøre planendringen som endring av plan etter § 12-14 andre og tredje ledd. Det er ingen forskuttering av fortetting i denne planen. Slike vurderinger vil gjøres i ny plan/endret plan (hvilken prosess som vil bli kjørt i framtiden hvis dette skal realiseres må avgjøres når det er aktuelt). Selbus tomtereserve og evt fortetting av områder vil være tema for revidering av KPA. Tomtene som er flyttet er ifølge planlegger plassert slik at de ikke blir dominerende i terrenget og ikke gir uheldige silhuettvirkninger. Planforslaget bringer heller ikke inn nye elementer mtp.

<i>VA-anlegg</i> Bestemmelsene i VA-planen sier at fellesløsninger kan etableres dersom det er hensiktsmessig. Det kan med fordel utdypes hva som legges i hva som er hensiktsmessige mtp. fellesløsninger og på den måten øker forutsigbarheten i planen.	byggeskikk/løsninger (med unntak av endringen av takvinkel). VA-planen er utarbeidet etter lokal forskrift, og er behandlet av kommunens miljøansvarlig.
Trøndelag fylkeskommune Det er viktig å sikre god adkomst til attraktive friluftslivsområder, både sommer som vinter. Det opplyses i oversendelsen at de kulturminnene som er registrert innenfor planområdet er markert med hensynssone i plankartet, og vi ikke bli berørt av planendringen eller framtidig utbygging. Planområdet ligger i nedbørsfeltet til Rensjøen som er registrert med god økologisk tilstand. Hvor stor påvirkningsgrad hytteutbyggingen har på vassdraget er ukjent. Med reguleringsendringen ønskes det å åpne opp for å oppføre hytter med innlagt vann og utslippstillatelse for grå- og svartvann. Med en slik reguleringsendring bør det vurderes krav om fellesanlegg i stedet for ett anlegg pr. hytte dersom tilknytning til kommunalt anlegg ikke er mulig. Siden påvirkningsgraden til Rensjøen er ukjent vil fylkeskommunen gi faglig råd om å vurdere et overvåkningsprogram. Dette vil være et føre-var-tiltak for å kunne stadfeste påvirkningsgraden hyttebebyggelsen har på vassdraget i dag og fremover.	Tas til orientering. Tas til orientering. VA-planen er utarbeidet etter lokal forskrift, og er behandlet av kommunens miljøansvarlig. Med bakgrunn i at VA-plan er utarbeidet og behandlet i tråd med lokal forskrift og at planforslaget ikke åpner for flere enheter enn gjeldende plan, vurderes det ikke som nødvendig med overvåkningsprogram.
Sametinget Har ingen spesielle merknader til planforslaget.	

Mattilsynet <i>Det er positivt at det nå etableres en VA-plan for området. Imidlertid savner vi på generelt grunnlag at det arbeides mer for å sikre mer fellesanlegg på drikkevannsforsyningen.</i> I VA-planen er det lagt inn bilde fra grunnboringer som er registrert i Granada (grunnvannsbasen). Bildet viser med all tydelighet de utfordringene vi forsøker å spille inn. Når et område fortettes eller utvides, vil nyetableringer av vann- og avløpssystem fort kunne komme i konflikt med etablerte løsninger. Dette vil gi økt risiko for at drikkevannskildene kan blir forurensset. Slike utfordringer har vi sett i andre områder med økt hyttebebyggelse og etappevis utvidelser/fortetting uten en helhetlig plan. Vi håper og tror at kommunen nå ser at dette på sikt kan utgjøre en utfordring. Slik vi forstod det av dokumentene kan det i framtiden være aktuelt med ytterligere hyttebebyggelse ved rullering av kommunens arealdel i fremtiden. Vi vil utfordre kommunen med tanke på § 27-1 i PBL. Det påligger kommunen å etablere en praksis som sikrer dokumentasjon på at vannkvaliteten er i samsvar med kravene i drikkevannsforskriften, eventuelt sikre at nødvendig vannbehandling etableres og at kapasiteten er tilfredsstillende, før bygninger føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr.	VA-planen er utarbeidet etter lokal forskrift, og er behandlet av kommunens miljøansvarlig. Kommunens forpliktelser for spredt avløp i tettbebyggelse (3 eller flere enheter innen 100 meter innbyrdes avstand) er ment å være godt ivaretatt gjennom VA-planene våre, og er et av hovedpoengene med VA-planer.
Statens Vegvesen Statens vegvesen registrerer at selv om det i utgangspunktet skal skje en flytting av hytte-tomter vestover, uten å øke antall hytter, så legges det likevel opp til en videre utvidelse der-som revisjon av kommuneplanens arealdel gir anledning til dette. Økt hyttebygging vil ofte være avhengig av bilbasert transport og er i en slik sammenheng ikke i tråd med målene om reduserte naturinngrep og klima- og miljøvennlig transport. Statens vegvesen ber om en rede-gjørelse for dette, senest ved revisjon av kommuneplanens arealdel.	Dette er relevant tema ved revidering av KPA.

Vurdering av planendringen

Plankartet viser nå hvor opparbeidede adkomstveger ligger i terrenget.

Det er positivt at planlegger og tiltakshaver har tatt innspill fra berørte naboer i feltet på alvor og hensyntatt ønskene som kom inn gjennom nabovarslingen. Videre er det positivt at

reguleringsbestemmelsene oppgraderes slik at de er i tråd med gjeldende KPA og dagens måte å bygge fritidsbolig på.

Vi minner om at alle søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal omsøkes etter gjeldende regelverk. Dette gjelder også adkomstveger.

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:

152/009 - Høringsbrev - Endring av reguleringsplan Rensjøen sør
152/009 - Oversendelsesbrev revidert reguleringsplan 152-9 03.12.2020
152/009 – Revidert plankart for planendring av Rensjøen hyttefelt 29.03.21
Hyttefelt Rensjøen Sør reguleringsbestemmelser 21.11.2020
Plankart_hyttefelt Rensjøen Sør_152-9_A0_M1500_29.03.2021
Hyttefelt Rensjøen sør 152-9 VA-plan 21.11.2020