SELBU KOMMUNE

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

«KONTAKT»

Deres ref:	Vår ref: (må oppgis ved svar)	Dato:
«REF»	2021/1794-2//JOHLIE *Dok:1766/2022*	02.03.2022

099/001 - Høringsbrev - Endring av reguleringsplan Mebust Østre

Selbu kommune har mottatt søknad om endring av reguleringsplan Mebust Østre. Søknaden er innsendt av GeoTydal AS på vegne av tiltakshaver.

Saksopplysninger

Søker	GeoTydal AS/Jens Morten Lien
Berørt gnr./bnr.	99/1 m.fl.
Reguleringsplan som endres	Mebust Østre (PlanID 19770010)
Hensikt med endring	Regulere tomter avsatt i kommuneplanens arealdel 2014-2024.
Reguleringsformål i gjeldende plan	I hovedsak jord- og skogbruksformål i Mebust Østre, LNFR-formål og tomter for fritidsbebyggelse i KPA.

Reguleringsplan Mebust Østre ligger nord-øst for Åtolltjenna i Selbu, og berører i hovedsak gnr/bnr 99/1. For å komme til området i kommunens kartinnsyn følg denne linken: https://tinyurl.com/yckpsd62

Hensikten med planendringen er å regulere seks tomter som er godkjent i kommuneplanens arealdel 2014-2024 ved å endre gjeldende reguleringsplan Mebust Østre (1977). Tomtene får adkomstveg (tidligere godkjent skogsbilveg og delvis hytteveg). Det er også utarbeidet VA-plan for området.

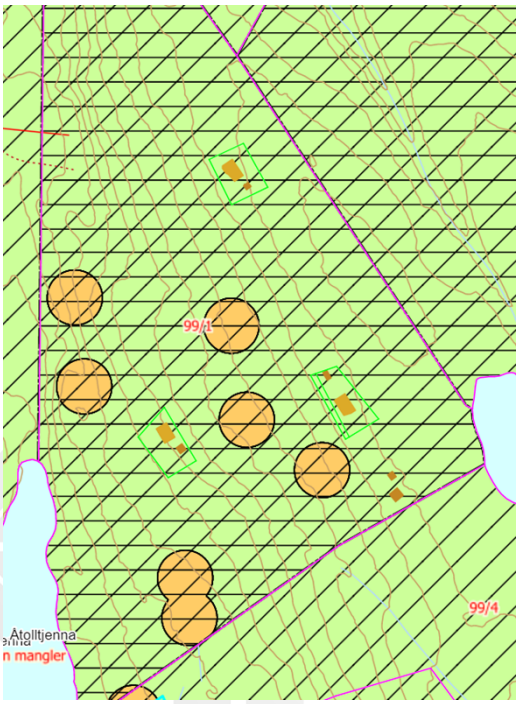
Gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel 2014-2024

I gjeldende reguleringsplan fra 1977 er det regulert én tomt for fritidsbebyggelse. Denne er fradelt og bebygd. Planområdet består av jord- og skogbruksformål.

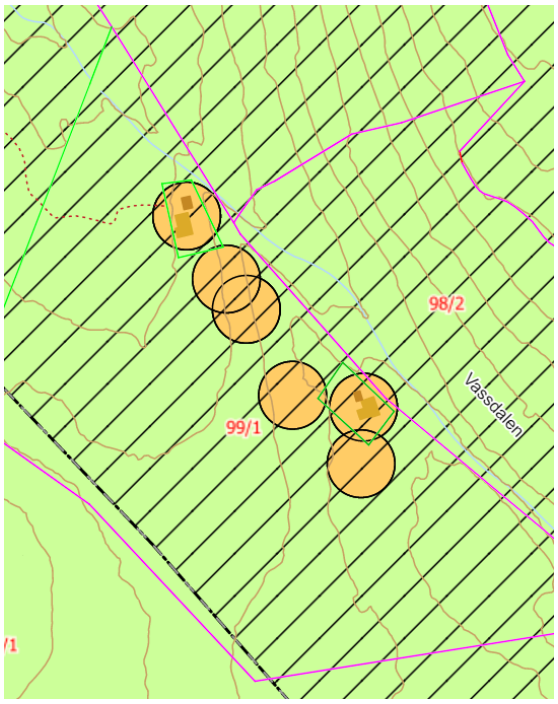
I kommuneplanens arealdel 2014-2024 er planområdet for reguleringsplanen avsatt med LNFR-formål og sju sirkler på 1 dekar for fritidsbebyggelse. Sirklene er lagt inn i kommuneplanens arealdel etter vedtatte reguleringsplan i 1977, dermed kommer disse sirklene i tillegg til den regulerte tomta i reguleringsplan Mebust Østre. To av disse sirklene er fradelt og bebygd.
Hele arealet har detaljeringssone «reguleringsplan skal fortsatt gjelde».

Tiltakshaver eier også en teig ca. 250 meter lengre sør. Her er det avsatt tre tomter til fritidsbebyggelse, hvorav to er fradelt og bebygd (kommunens kartinnsyn viser seks sirkler, dette er en teknisk feil). Den tredje og ledige tomta foreslås nå flyttet inn i planområdet til Mebust Østre. Dette følges-opp når kommuneplanens arealdel revideres slik at det kun vil være to tomter på teigen i sør.

Sirklene avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2014-2024 kan fradeles og bebygges uten krav om reguleringsplan.



Figur 2 Utsnitt av KPA 2014-2024



Figur 1 Utsnitt KPA 2014-2024, teig i sør

Området ligger innenfor område HA og hensynssone for reindrift. Ifølge bestemmelse bestemmelse 6.2 g, skal fritidsbebyggelse innenfor eksisterende eller framtidig reguleringsplan følge bestemmelsene for HB. 6.3 *Regler for fritidsbebyggelse type HB – sone mellom hensynssone reindrift og bygdanær fritidsbebyggelse* er lagt til grunn for vedlagte reguleringsbestemmelser for planendringen.

Ønsket planendring

Fritidsbebyggelse

Planendringen regulerer seks tomter som er avsatt i kommuneplanens arealdel. Som forklart over gjelder dette fem ledige tomter i området for reguleringsplan Mebust Østre, samt en tomt på gnr/bnr 99/1 lengre sør, som også er godkjent i kommuneplanens arealdel.

Plassering på tomtene er noe justert i revidert reguleringsplan sammenlignet med plasseringen i kommuneplanens arealdel. Ved å samle tomtene lavere i terrenget, med en tettere beliggenhet og inntil eksisterende bebyggelse vil denne endringen sannsynligvis ha en positiv påvirkning på terrenget sammenlignet med plasseringene som ligger inne i kommuneplanens arealdel. Ny plassering av tomter er i større grad tilpasset terrenget. De unngår også registrert myr i området bedre enn plasseringen i kommuneplanens arealdel.

Fritidsbolig på gnr/bnr 99/1 er foreslått regulert til fritidsbebyggelsesformål.

Plassering av tomt gnr/bnr 99/28 ble omsøkt gjennom dispensasjon og godkjent i 2012. Revidering av reguleringsplanen fører til at tomta får riktig formål.

Vegformål

Den regulerte vegen er godkjent som lett traktorveg i tidligere sak. De første 300 meterne av vegen er også godkjent i kommuneplanens arealdel 2014-2024.
Det sikres i bestemmelsene at adkomstvegen skal være dimensjonert for 10 tonns akseltrykk, tilsvarende landbruksveg 7.

Parkeringsplass

Det er regulert felles parkeringsplasser i planområdet som skal kunne benyttes for hytteeiere og besøkende. Parkeringsplass lengst sør er regulert av hensyn til hytteeiere sør for planområdet. Tidligere har hytteeiere i sør måttet gå et lengre stykke for å komme til sine hytter. Det vil være naturlig at disse ønsker å kjøre så nært hytta som mulig, derfor er det lagt til rette for parkeringsplass her.

Reguleringsbestemmelser
Reguleringsbestemmelsene er oppgradert til dagens standard for bestemmelser for fritidsbebyggelse i Selbu kommune. Reguleringsbestemmelsene er i tråd med kommuneplanens arealdel 2014-2024.

Naturmangfoldvurdering

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.

Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfold i naturmangfoldloven § 8, viser vi til kommunens viltkart, offentlige databaser som Artskart, Naturbase og Sensitive artsdata, samt lokale kunnskaper om området.

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur. Det er ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan befinne seg arter eller naturtyper i tiltaksområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer.

Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planendringen sammenlignet med gjeldende plan, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9–12.

I AR5-kartet er arealene som inngår i planområdet registrert som uproduktiv skog og skog av lav bonitet og myrareal. Tilpassing av adkomstveger og plassering av hyttetomter er gjort slik at disse ikke berører myrareal. I oversendelsesbrevet fra forslagsstiller er det beskrevet at den registrerte myra i området er svært grunnlent. Dette ble bekreftet ved bygging av godkjent skogsbilveg, bygging av eksisterende hytter og framføring av strømkabler i området, blir det skrevet.

Planområdet ligger innenfor grensene til Hersjø-Kråssådal beitelag. Området har flere fritidsboliger i dag. Reguleringsbestemmelsene skal sikre hensiktsmessig inngjerding av hyttetomter, slik at evt. inngjerding ikke skal skade beitedyr i området.

Det er ingen registrerte eller kjente kulturminner i området.

Reindrift
Området ligger innenfor Saanti Sijte/Essand reinbeitedistrikt. Området er registrert som vårbeite oksebeiteland, tidlig høstbeite, tidlig høstvinterbeite og tidlig vinterbeite.

Reguleringsbestemmelsene er i tråd med kommuneplanens arealdel 2014-2024 og de bestemmelsene som skal gjelde for reguleringsplaner for fritidsbebyggelse innenfor hensynssone reindrift. Tomtene for fritidsbebyggelse er avsatt og godkjent i kommuneplanens arealdel som tomter der utbygger kan gå direkte på byggesak.

Vurdering av planendringen

Planendringen medfører en justering av godkjente hyttetomter i kommuneplanens arealdel, samt flytting av godkjent tomt fra teig i sør. Flyttingen av tomt fra teig i sør anses for å være i tråd med retningslinjer om fortetting fra Statsforvalteren m.fl. som kommunen har mottatt i lignende saker tidligere.
Videre er det positivt at nye tomter og adkomstveger er i hovedsak lagt utenfor myrarealer i feltet. Samt at reguleringsbestemmelser oppdateres til dagens standard.

På grunn av at tomtene kan fradeles og bebygges direkte fra avsatte sirkler i kommuneplanens arealdel 2014-2024 uten dispensasjoner eller høringsrunder vurderer kommunen at disse tomtene ikke regnes med i antallet nye tomter som tillates detaljregulert innenfor området «Hersjøen-Åtollen og tilgrensende areal» i bestemmelse 6 i kommuneplanens arealdel 2014-2024. Kommunen vurderer det som positivt at tomtene detaljreguleres inn i planområdet, framfor at de enkelte tomtene bebygges uten en helhetlig plan.

Adkomstvegen som er regulert i plankartet er en tidligere godkjent skogsbilveg, behandlet etter gjeldende regelverk.

VA-plan for området er vedlagt oversendelsen, og skal behandles av kommunens miljøansvarlig før vedtak.

Kommunen har vurdert at planendringen kan behandles etter pbl. § 12-14 andre og tredje ledd med forenklet planprosess. Bakgrunnen for dette er at tomtene er godkjent og avsatt i kommuneplanens arealdel 2014-2024 med sirkler på 1 dekar. Tomtene kan dermed bebygges og fradeles uten detaljreguleringsplan eller dispensasjon.

Ber om uttalelse snarest, og senest innen 29.03.2022

Dersom det er ønskelig med befaring skal befaringen gjennomføres slik at kommunen mottar uttalelsen innen høringsfristen. Ved ønske om befaring ber kommunen om å få tilsendt beskrivelse av hva det skal ses nærmere på ute i feltet.

Er det ikke sendt inn uttalelse innen fristen går vi ut fra at Dere ikke har noen merknader/innsigelser vedrørende tiltaket (§ 23 i Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker).

Med hilsen

Johanna Marie Lien
Areal- og kommuneplanlegger

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

Vedlegg:
Revidert plankart - Mebust Østre 230222
Reguleringsbestemmelser - Mebust Østre 020322
Oversendelsesbrev revidert reguleringsplan 99-1 24.11.2021
ROS-analyse planendring Mebost østre 99-1 23.11.2021
VA-plan Mebost østre 99-1 23.11.2021