



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Det faste utvalg for plansaker	20/22	26.04.2022
Kommunestyret		

2.gangs behandling - Reguleringsplan Varmdal kolonihage

Vedlegg:

Planbeskrivelse med konsekvensutredning - Varmdal kolonihage - 180322

Plankart Varmdal Kolonihage 18032022

Planbestemmelser_19102021_rev210322

Særutskrift 1.gangs behandling - Reguleringsplan Varmdal kolonihage

ROS VarmdalKolonihage 20102021

Varmdal Kolonihage Konsekvenser for naturmangfold

Varmdal kolonihage

Vedlegg 1. Hydrologisk vurdering av Varmdal kolonihagen

Vedlegg 2. 10220480 Notat Skredfarevurdering Varmdal kolonihage rev 01

Rapport Varmdal kolonihage kulturminner

Skredkart Sweco

VA-plan Varmdal kolonihage - 002/005 18.02.2021

Plankart VA-plan Varmdal kolonihage A2 M500 18.02.2021

002/005 Miljøfaglig uttalelse reguleringsplan Varmdal kolonihage

002/005 Landbruksfaglig uttalelse vedrørende reguleringsplan Varmdal kolonihage

Kommunedirektørens innstilling

Jf. Pbl. § 12-12 vedtar Selbu kommune detaljreguleringsplan Varmdal kolonihage (PlanID 2021-000-1) med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser.

Behandling i Det faste utvalg for plansaker - 26.04.2022

Votering: Kommunedirektørens innstilling vedtas. **Enst.**

Vedtak i Det faste utvalg for plansaker - 26.04.2022

Jf. Pbl. § 12-12 vedtar Selbu kommune detaljreguleringsplan Varmdal kolonihage (PlanID 2021-000-1) med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser.

Sammendrag

Reguleringsplan Varmdal kolonihage regulerer 23 kolonihagehytter i Varmdal, like øst for Draksten. Reguleringsplanen er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, derfor har det tidligere blitt vedtatt et planprogram (2018). Planen berører ca 11 dekar dyrket mark, 10 av disse er innmarksbeite og 1 dekar er fulldyrket jord. Adkomst til hyttene skal skje via turveg/adkomststi fra felles parkeringsplass.

Saksopplysninger

Plannavn/Plan-ID	Varmdal kolonihage/2021-000-1
Forslagsstiller/tiltakshaver	Allskog AS/Morten Wiggen
Berørt eiendom/sted	2/5, Varmdal/Draksten
Hensikt med planen	Regulere 23 tomter i kolonihage
Størrelse på planområdet	29 dekar
Formål i kommuneplanens arealdel 2014-2024	LNFR, samt noe boligformål og fritidsboligformål

For ytterligere informasjon og vurderinger se vedlagt saksframlegg fra 1.gangs behandling av planforslaget.



Hensikten med reguleringen

Det reguleres 23 punktfester for kolonihagehytter. Høy tetthet med små tomter er i tråd med kolonihageprinsippet. Hver hytte vil disponere maks 300 kvm tomteareal. Det følger tomteplan med planforslaget som er veiledende for disponering av areal for hver hytte.

«Planen skal legge til rette for et utbyggingsområde som er tilpasset tiden vi lever i. Prosjektet retter seg mot en urban befolkning, fortrinnsvis Trondheimere, som ønsker et lettstelt sted i kort avstand fra byen med nærhet til naturen. Det forventes at målgruppen er åpen for moderne arkitektur med interesse for dyrking, økologi og kortreist mat.

Feltet skal framstå med god terrengtilpassing og ha høy estetisk kvalitet. Kolonihagen skal være basert på to/tre ulike hyttemodeller med moderne profil hvor utforming og planløsning ivaretar områdets kvaliteter med tanke på utsikt, lys og solforhold.» Står det i planbeskrivelsen.

Beskrivelse av området

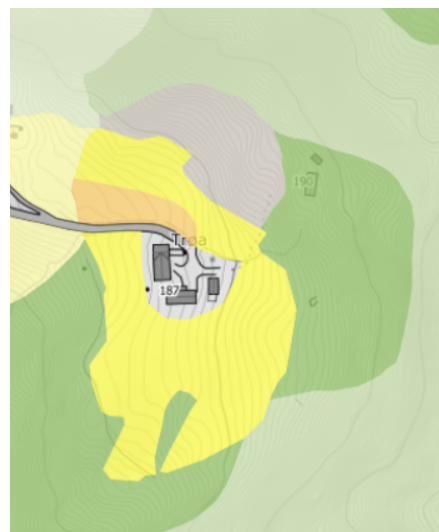
Planområdet ligger i Varmdal, like øst for Draksten. Gårdstunet som inngår i planområdet har adresse Varmdalsvegen 187, Trøa. Området ligger 270 meter over havet, med svak helling mot vest. Området har utsikt mot Selbusjøen. Innad i planområdet i dag ligger et gårdstun og ei hytte.

Området består av ca. 10 dekar overflatedyrka jord, 1 dekar fulldyrka jord, skog av middels og lav bonitet, samt noe åpen grunnlendt fastmark.

Kolonihagehytter

Det reguleres 23 kolonihagehytter. Tomtenes areal skal være maks 300 kvm per hytte. Hyttene kan ha maks bruksareal på 48 kvm, eventuell bod kan være maks 10 kvm. Hyttene skal stå på pilarer, for noen av tomtene kan pilarene være maks 2 meter, for flesteparten sikrer bestemmelsene at pilarene kan være maks 1 meter.

Høyde på hyttene måles fra toppen av pilaren. Maks gesims- og mønehøyde er 4,5 meter.



Figur 1 Kartutsnitt som viser markslag

Adkomst til området, adkomst til hyttene og parkering

Adkomst til området går via Varmdalsvegen. Veggen er en privat grusveg som eies av beboerne i grenda. Veggen beskrives som svingete, smal og stedvis bratt. Enkelte steder langs veien er det vanskelig å møtes med bil, særlig på vinterstid.

I løpet av planprosessen har det vært møte mellom forslagsstiller og vegforeningen. Adkomst via Varmdalsvegen frem til felles p-plass for kolonihagen har blitt avgjort i jordskifteretten. De er kommet til enighet vedrørende fremtidig finansiering, drift og vedlikehold av veggen.

Internt i feltet skal det opparbeides stiadkomst til tomtene, denne reguleres som turveg. Denne skal ikke benyttes som bilveg, men kan benyttes under bygging av hyttene som kjørbare sti.

Det reguleres en felles parkeringsplass i starten av feltet. Det er sikret 1,5 p-plass per hytte, inkl. eksisterende hytte i området. Det er tillatt maks 35 p-plasser på parkeringsplassen totalt.

Infrastruktur – vann, avløp og strøm

Det er ikke tilgang til offentlig vann- eller avløpsanlegg.

Utbygging skal skje med full sanitærmessig standard. Det vil bli utbygd vannforsyning og avløpsrenseanlegg i regi av grunneier/utbygger.

VA-plan er utarbeidet og følger som vedlegg til planen. Va-planen skal behandles av Selbu kommunes miljøansvarlig, i tråd med gjeldende lover og forskrifter.

Det er begrenset kapasitet i dagens transformator og lavspentnett. Tensio har sendt forslagsstiller forslag til trasé for ny kabel. Det tas sikte på at området skal ha separate solcelleanlegg, et anlegg for hver hytte. Dersom det blir behov for ny trafo skal denne etableres ved bygging av hytte nr. 12 i feltet.

Folkehelse, og barn og unges interesser

Det skal etableres en lekeplass med lekeapparater for de minste barna. Lekeplassen skal også fungere som et felles møtepunkt for brukerne av området.

Området er et godt utgangspunkt for turer i skog og mark, både på sommer og vinter.

Området er ikke utsatt for støy og støv av spesiell karakter.

Høringsuttalelser

Etter høring og offentlig ettersyn har kommunen hatt gjennomgang av høringsuttalelsene sammen med forslagsstiller og tiltakshaver. I tabellen under kommer utdrag fra høringsuttalelsene, kommentar fra kommunen og kommentar fra forslagsstiller fram.

Høringsuttalelse	Kommentar fra forslagsstiller	Kommentar fra kommunen
Statsforvalteren i Trøndelag <u>Landbruk</u> Ut fra plankartet ser vi at formålet kolonihage omfatter både hytter og dyrkingsareal. Hyttene slik de er plassert, vil gjøre det svært vanskelig å reetablere jordbruksdrift på arealene. Videre er det inntegnet hytter og veg på areal som i NIBIOs markslagskart er klassifisert som fulldyrka jord. Kommunens landbruksfaglige uttalelse gir uttrykk for at det er positivt at det blir aktivitet i grenda. Ingen gårder i Draksten drives, men familiene beholder eiendommene. Selv om det er behov for leiejord i Selbu vises det til at avstanden er så stor at det ikke er påregnelig at jorda i Varmdalstrøa vil bli drevet i framtida. Det vil uansett være viktig å holde på prinsippene om at fysiske installasjoner/hytter/veger legges utenom dyrka jord i den grad det er mulig. På grunn av topografien i feltet sør-øst for gården vil vi ut fra en totalvurdering akseptere at området tas i bruk som omsøkt. Det forutsettes at bygningene trekkes så langt ut mot plangrensen som mulig. Det er viktig at reguleringen sikrer en reell matproduksjon på arealet. Når det gjelder feltet nord for gården, så omfatter dette også 1 daa fulldyrka jord i flg. NIBIOs markslagskart. Arealet drives pr. i dag ikke, og vi har forståelse for at	<u>Landbruk</u> Hytter skal stå på peler og dersom disse en gang i fremtiden skal avvikles kan hytter tas bort og jorda tilbakeføres som før. T1 vil ikke ha noen funksjon som et dyrkbart areal om hytta tas ut. Som kolonihagetomt vil den derimot ha en funksjon som et dyrkbart areal. Det er derfor et ønske at tomta videreføres. Vi mener det er ikke noe å gå på vedr flytting av de nevnte tomter – de er trukket i bakkant for å ha mulighet til å dyrke på de flateste partiene av tomta. Adkomst: den følger delvis eksisterende sti inn i området i dag. Videre er den planlagt med tanke på å skape en funksjonell utnytting av området – adkomst skal «gå opp» med lokalisering av hytter, tomter og terreng.	<u>Landbruk</u> Kommunen viser til forslagsstillers kommentarer angående fjerning eller flytting av tomter.

topografien skaper utfordringer. Det er likevel i utgangspunktet krevende ut fra jordvern hensyn at bygninger og veg skal beslaglegge store deler av den fulldyrka jorda. Dette er den beste jorda for dyrking i Varmdal. For å oppnå målsettingen knyttet til selvdyrking har vi faglig råd om å organisere kolonihagen med bygninger og anlegg på en slik måte at de beste arealene kan benyttes til dyrking. Dette innebærer at man må se om det går an å ta ut hytte T-1, samt flytte hyttene T-2, T-7 og T-8 noe. Videre bør det søkes å finne en annen løsning for adkomst som ikke deler av og beslaglegger så mye fulldyrka jord. Ved omdisponering av jordbruksareal til andre formål enn landbruk blir jordlovens forbud mot omdisponering (§9) satt ut av kraft. For de tilfellene det planlegges for kolonihagevirksomhet, har vi faglig råd om at arealet reguleres til landbruksformål. På lang sikt mener vi at dette ivaretar dyrka marka på en bedre måte. <u>Klima og miljø</u> Kunnskapsgrunnlaget ellers i området er gammelt. Vi slutter oss til kommunens vurdering og vi har faglig råd om at det gjennomføres en ny kartlegging og vurdering av faunaverdiene i området, særlig mtp. fugl. NiN-kartlegging utenfor reservatet vurderes ikke som nødvendig. NiN-kartlegging innenfor naturreservatet vil bli dekt gjennom arbeidet med forvaltningsplan for Storvika naturreservat. Kartlegging her gjøres av Miljødirektoratet på bestilling fra Statsforvalteren. Det vises ellers til NVEs veileder 2/2019 <i>Kantvegetasjon langs vassdrag</i> samt Miljødirektoratets tiltakshåndbok for <i>bedre fysisk vannmiljø</i> M-1051/2018. Vi har faglig råd om at det tas inn bestemmelser som ivaretar kantsona, enten som byggegrense med tilhørende bestemmelse eller bestemmelse til evt. hensynssone. Det bør i tillegg tas inn en bestemmelse om at vassdraget skal holdes åpent (bortsett fra vegkryssinger).	<u>Klima og miljø</u> Det kan evt være fare for fugler og sårbarhet spesielt i hekketid. Ferdsel i området må derfor ta hensyn til fugl i hekkesesongen. Dette må inngå i informasjonsmateriellet. Hvilke hensyn som må tas og i hvilken periode beskrives med bakgrunn fra vurdering av biolog. Selve planområdet er på innmark og leveområder for fugl berøres liten grad på dette området.	<u>Klima og miljø</u> Kantsone ivaretas gjennom foreslått bestemmelse – se kommentar til NVEs høringsuttalelse.
Trøndelag fylkeskommune <u>Folkehelse</u> I folkehelsearbeidet er vi opptatt at det legges til rette for gode medvirkningsprosesser (jfr. plan og bygningslovens føringer). I denne saken har vi forståelse for at dette i mindre grad ser ut		<u>Folkehelse</u> En slik plan som fylkeskommunen omtaler virker som et tema som er relevant for de framtidige

til å være vektlagt, da det er relativt få eksisterende brukere av området, samt at man ennå ikke vet hvem som vil bli brukere av kolonihagen. I saksframlegget fra kommunen fremgår det at det har vært en prosess med naboer til planområdet og at innspill fra de er fulgt opp på en god måte, blant annet gjennom møter. Når det gjelder medvirkning av fremtidig brukere/eiere av området, så er det viktig at det utarbeides en plan for hvordan en slik involvering kan gjøres best mulig videre. Det hviler et særlige ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. <u>Nyere tids kulturminner</u> Fylkeskommunen gir faglig råd om at planforslaget bør avklare konkret den kulturhistoriske verdien til tunet, som del av det lokale kulturlandskapet, og at utbyggingen med kolonihagehytter bør være mer konsentrert og redusert til en varsom utvidelse av det historiske tunet. Dette også med hensyn til naturverdier som knytter seg til det lokale kulturlandskapet og tilstøtende naturreservat. <u>Vannforvaltning</u> For håndtering av overvann planlegges det lokal infiltrasjon og fordrøyning. Videre skal bekken holdes åpent og hvor stien skal krysse bekken skal det legges klopper. Dette er positivt. Det står i planbeskrivelsen at tiltaket ikke skal medføre endringer knyttet til bekkeløp, vannføring eller forurensning. Videre opplyses det i planbeskrivelsen at bekkeløpet har ingen kantvegetasjon i dag, men med tiltaket vil det tilføres ny vegetasjon gjennom etablering av hageanlegg. Fylkeskommunen vil gi faglig råd om at hensynet til bekken sikres i planens bestemmelser.	<u>Nyere tids kulturminner</u> Gården det vises til er flyttet og jorda pleies kun for å holde vegetasjon nede. Derfor er gårdstunet og området rundt vurdert å ha liten kulturhistorisk verdi. Strukturen på feltet ivaretar kolonihageprinsippet vedr utforming – hver hytte har sin hageflekk på egen tomt (dette er ikke en parsellhage). Hytter plasseres i tomtas bakkant med hage i front hvor terrenget er mest lettstelt og hvor sola tar best.	eierne i feltet og deres samarbeid. <u>Nyere tids kulturminner</u> Forslagsstiller har gitt utfyllende informasjon om gårdstunet og områdene rundt i revidert planbeskrivelse. Forslagsstiller ønsker ikke å flytte tomtene slik at de ligger mer konsentrert i feltet. <u>Vannforvaltning</u> Se kommentar til NVE angående allmenne interesser i vassdrag.
<u>NVE</u> <u>Overvannshåndtering</u> Anbefaler at det gjennomføres overvannsberegninger som vurderer hvor stor kapasiteten til arealene er og mulighetene for håndtering av overvannet iht. 3-trinns-strategien. Hvor vannet ender opp ved større nedbørshendelser og hvordan vannet kommer seg til resipienten, samt naturlig oppsamling av vann ved store nedbørsmengder. (NVE ramser opp en rekke punkter som bør vurderes i en overvannsvurdering).	<u>Overvannshåndtering</u> Det er kun et åpent bekkeløp i området i dag. Under «Gyda» og perioden med nedbørsrekorder før jul 2021 gikk ikke vannet ut over dette bekkeløpet. Tiltaket vurderes i liten grad å endre kapasiteten til arealene for mulighet til håndtering av overvannet. Hyttene skal stå på peler og det skal foretas minimale inngrep i grunn. Vegetasjon skal ivaretas og	<u>Overvannshåndtering</u> NVE har ansvar for å bistå kommuner med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk. Varmdal kan ikke regnes som et tettbygd strøk. Med bakgrunn i kommentar fra forslagsstiller

<u>Allmenne interesser i vassdrag</u> Det renner en liten bekk gjennom planområdet. NVE er generelt opptatt av at kantsoner mot vassdrag ivaretas av hensyn til biologisk mangfold, vilt, friluftsinteresser etc. Kommunen har anbefalt at bekken holdes åpen og at det avsettes en kantsone på minimum 10 meter. Etter det vi kan se er ikke bekken hverken innregulert på plankartet eller hensynstatt i bestemmelsene. Kantsone og vannstreng bør klart framgå av kartet (grønt/blått). Det er flere ulike arealformål som kan brukes, men vi anbefaler generelt at en benytter formålet «bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende kantsone» (pbl. § 12-5 nr. 6). <i>Vi anbefaler at det tas inn bestemmelser som ivaretar kantsona, enten som byggegrense med tilhørende bestemmelse eller bestemmelse til evt. hensynssone. Det bør i tillegg tas inn en bestemmelse om at vassdraget skal holdes åpent (bortsett fra vegkryssinger).</i> <u>Skredfare</u> Vurderingene fra Sweco synes rimelige da skog av «riktige» dimensjoner ifht. grovhet/tetthet kan ha en betydelig begrensende effekt på utløsning av snøskred. Dette innebærer selvsagt at skogen blir stående og at den er flersjiktet slik at den forynges naturlig over tid. I og med at lia bak den planlagte bebyggelsen er så vidt bratt er sannsynligheten for at skogen hogges begrenset. Vi vil uansett anbefale at det tas inn bestemmelser innenfor hensynssona som hindrer hogst. <u>Steinsprang</u> Vi har ikke hatt kapasitet til å gjennomgå beregningene mht. hvorvidt skredvullen har tilstrekkelig lengde, bredde, høyde og riktig plassering, men noterer at Sweco har benyttet vår skredfareveileder av 11.11.2020 https://www.nve.no/veileder-skredfareutredning-bratt-terreng. Vi tar derfor vurderingen og de anbefalte avbøtende tiltakene til etterretning.	ny skal planest, noe som øker opptaket av nedbørsvann. Overvann håndteres på hver tomt ved vanlig vannutkast-vannet går i bakken og går til vanning av hage. Der ny veg/sti krysser dagens vannveger vil det legges klopper. Ikke lenge siden tiltakshaver fikk tilskudd for å åpne grøfter - for å oppnå oversikt over vannet/reasket grøftene. <u>Allmenne interesser i vassdrag</u> Det er kun en åpen bekk i området i dag. Den øverste delen av den, ligger i et område som i dag har vegetasjon. Dette området er avsatt som hensynssone i planen. Slik vi vurderer det vil en hensynssone for å ivareta vegetasjon ha en liten praktisk betydning. Der det allerede er vegetasjon (i bekkens øvre del – kan dette ivaretas i bestemmelsene) i bekkens nedre del – vil det uansett etableres vegetasjon i kolonihagene som buffer mot bekk.	vurderer kommunen at det ikke er nødvendig med egen overvannsberegning. <u>Allmenne interesser i vassdrag</u> Det legges til i bestemmelse 4.1.1 Område for grunnvann H120 (hensynssonen som berører bekken) at vegetasjonen i området skal bevares av hensyn til bekken. Nedre del av bekken har funksjon som vegggrøft og bør derfor kunne ryddes slik at den kan drive en normal vannføring. Dette sikres i bestemmelsene. <u>Skredfare</u> Noe skog innenfor hensynssonen må tas ned for å kunne etablere voll mot skred. Dette sikres i bestemmelse 4.1.1b. <u>Steinsprang</u> Tas til orientering.
Mattilsynet Har ikke svart på høringen.		
Sametinget Ingen merknad		
Tensio AS		Område for egen nettstasjon legges inn

En slik utbygging vil mest sannsynlig kreve egen nettstasjon. Ber derfor om at det reguleres inn en tomt for nettstasjon sentralt i feltet, gjerne i nærheten av VA-hus og parkeringsplass, strømkabler kan legges i samme gravetrase som vann og avløp. Tensio har vedlagt sine krav til frittstående nettstasjon.		i plankartet. Det sikres også en bestemmelse knyttet til dette området i punkt 3.1.5.
Statens vegvesen Ingen merknader		
Nabo - Anne Lise Renbjør Håper vegen blir utbedret i overkant, da den er veldig smal for møtende trafikk.	Det er igangsatt arbeid med utbedring av Varmdalsvegen fra veglaget.	Tas til orientering.

Vurdering

Samlet vurdering av konsekvensutredningene

Basert på de konsekvensutredningene som er foretatt ifm. planforslaget ser det ikke ut til at utbygging i tråd med reguleringsplanen vil få store konsekvenser for arealet eller de omkringliggende områdene. De nevneverdige konsekvensene er endringene som planen vil medføre for grenda for øvrig med økt ferdsel og endret lydbilde. Disse konsekvensene er likevel ikke vurdert til å være av en slik karakter at planen ikke bør behandles. Naboer til planområdet er involvert i planprosessen gjennom varsel om oppstart og møter med forslagsstiller. Det er også konsekvenser for landbruksinteressene som blir berørt av tiltaket. På grunn av at matjord skal brukes ifm dyrking i kolonihagene vurderes det som at landbruksinteressene blir ivaretatt. Se vedlagt landbruksfaglig vurdering av planforslaget.

Vurdering av tiltaket

Bestemmelsene sikrer at tiltaket kan realiseres slik det er forklart i planbeskrivelsen. Tiltaket kan være et positivt bidrag til Varmdal som grend.

Vurdering av folkehelse, og barn og unges interesser

Folkehelse er ikke konkret omtalt i planforslaget. Det er mange tema som er relevant for folkehelsen – støy, støv, samfunnssikkerhet, fellesarealer, tilgang til friluftsområder, vann- og avløp osv. Alle disse temaene vurderes som godt omtalt og ivaretatt i planforslaget.

Landbruksfaglig vurdering

Se vedlagt landbruksfaglig vurdering.

Selbu kommune er positiv til omdisponering av dyrka jord etter jordlovens § 9 for eiendommen gnr/bnr 2/5 i Draksten.

Naturmangfoldvurdering

Se vedlagt miljøfaglig vurdering.

Naturmangfoldvurderingen i konsekvensutredningen anses for å være tilstrekkelig, og kommunen kan slutte seg til denne – selv om kunnskapsgrunnlaget er noe tynt/gammelt.

Det faste utvalg for plansaker vedtok kommunedirektørens innstilling til 1.gangs behandling av planforslaget med forslag til endringer av planforslaget. Endringene av planforslaget er gjennomført, og planforslaget omtaler nå bekk og overvannshåndtering i større grad, samt at bestemmelsene sikrer at det er kun godkjente matplanter uten spredningsfare som kan benyttes i kolonihagen.

Samlet vurdering

Planforslaget ivaretar mange relevante tema, og er godt utredet. De endringene som skulle gjøres i planforslaget før det ble sendt på høring er gjennomført. Det er ingen sektormyndigheter som har hatt innsigelse til planforslaget, kun faglige råd.

På bakgrunn av dette og de vurderingene gjort over er kommunedirektøren positiv til å 2.gangs behandle planforslaget og sende det til kommunestyret for endelig vedtak.