



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Det faste utvalg for plansaker		
Kommunestyret		

2.gangs behandling - Privat forslag til reguleringsplan - Hyttefelt Kyllø Vestre Gnr./bnr. 093/001

Vedlegg:

1. Kyllø Vestre bestemmelser 13.12.19
2. Plankart hyttefelt Kyllø vestre 93-1 planforslag sist revidert 11.02.2018
3. 093/001 - Revidert VA-plan for hyttefelt på Kyllø Vestre 11.12.19
4. Orientering om nylig avholdt forhåndskonferanse reguleringsarbeid hyttefelt ved Hersjøen gbnr. 93/1
5. 093/001 - Uttalelse - Reguleringsplan for hyttefelt Kyllø Vestre ved Hersjøen
6. 093/001 - Sametingets uttalelse til høring av reguleringsplan - hyttefelt Kyllø Vestre
7. 093/001 - Fylkesmannens høringsuttalelse til reguleringsplan for Kyllø Vestre ved Hersjøen
8. Fylkeskommunens uttalelse - detaljregulering hyttefelt Kyllø Vestre 093/001 i Selbu kommune
9. Angående melding om høring og offentlig ettersyn ulike hyttefelt i Selbu
10. 093/001 Høringssvar - Høring og offentlig ettersyn - reguleringsplan hyttefelt Kyllø Vestre ved Hersjøen
11. Høring og offentlig ettersyn reguleringsplan hyttefelt Kyllø vestre og hyttefelt Foss-Ola-bekken i Selbu

Rådmannens innstilling

Kommunestyret vedtar detaljregulering for hyttefelt Kyllø Vestre (planID 2018-000-3) med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser.

Saksopplysninger

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Kyllø Vestre hyttefelt er mottatt fra GeoTydal på vegne av tiltakshaver Olav Kyllø. Planområdet er ca. 21 dekar, og preges av slake terrengforhold. Området ligger ca. 450 meter over havet, om lag 800 meter nord for Hersjøen. Tiltaket vil i sin helhet ligge på eiendommen 93/1, som eies av tiltakshaver.

Hensikten med reguleringen

Planforslaget åpner for fire nye tomter for fritidsbebyggelse. I tillegg er en eksisterende fritidsbolig innlemmet i planforslaget.

Planforslaget består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, sist revidert 11.02.2018.
- Reguleringsbestemmelser, sist revidert 11.02.2018.
- Planbeskrivelse inkludert ROS-analyse, sist revidert 11.02.2018.
- VA-plan, sist revidert 11.12.2019.

Planprosess og 1.gangs behandling

Planforslaget ble behandlet første gang i Det faste utvalg for plansaker 27.08.2019, med følgende enstemmig vedtak:

Det faste utvalget for plansaker fremmer saken og legger den ut til offentlig ettersyn og sender planforslaget ut på høring etter plan- og bygningsloven §5-2 og §12-10.

Forslaget ble deretter sendt på høring 13.09.2019-29.10.2019.

I løpet av høringsperioden er det innkommet 7 uttalelser. Disse er vurdert og omtalt senere i saksfremlegget.

Forhold til overordnet plan

Arealbruken er i overensstemmelse med gjeldende kommuneplan. Området er benevnt som innspill 92 i kommuneplanens arealdel (KPA).

Ny bebyggelse innad i reguleringsplanen Kyllø Vestre skal følge bestemmelser og retningslinjer gitt i KPA for type HB – sone mellom hensynssone reindrift og bygdanær fritidsbebyggelse (bestemmelse 6.3 i KPA).

Planforslaget på inntil fire nye hyttetomter forholder seg til et maksantall på 75 nye regulerte tomter for fritidsbebyggelse ved Hersjøen i kommuneplanperioden. Dette maksantallet er hjemlet i KPAs bestemmelse 6. Se for øvrig vedlegg som viser Rådmannens orientering til planutvalget 24.10.2017 vedrørende vedtatte og pågående reguleringsarbeid opp mot tomtekvote vedtatt i KPAs bestemmelse 6. (Referatsak i forbindelse med orientering om avholdt oppstartsmøte for reguleringsplanarbeid hyttefelt Kyllø Vestre gbnr. 93/1).

Gjeldende reguleringsplan

Området er ikke regulert tidligere.

Innkomne høringsuttalelser

Innkomne høringsuttalelser er vurdert og omtalt nedenfor. For fullstendige høringsuttalelser se vedlegg til saken.

Uttalelse	Vurdering
Fylkesmannen i Trøndelag ... Landbruk Ingen merknad.	Tas til orientering.
... Reindrift Omsøkte tiltak ligger i Saanti sijte (Essand reinbeitedistrikt) sine vår-, høst-, høstvinter- og vinterbeite. Minner om innsigelse til området i forbindelse med kommuneplanens arealdel. Selv om det ikke brukes intensivt per nå, kan det få økt betydning ved ytterligere utbygginger eller utfordrende klimatiske forhold i områder hvor reindrifta presses ut fra. Reindriftsavdelingen vil be om at tiltakshaver er i kontakt med reindrifta under bygging og at hytteiere informeres om reindriftras bruk og hvordan man skal opptre om man møter på rein i terrenget.	Tas til orientering.
... Klima og Miljø Området er preget av myr og vi registrerer at deler av områdene lagt ut til fritidsbebyggelse berører myr nord i planområdet. Myr har en viktig funksjon både med tanke på naturmangfold, som flomdemper og som karbonlager i forbindelse med klimaendringer. Studier viser at drenering av myr og torvmark utgjør en betydelig prosentandel av de totale karbonutslippene i Norge. Som hovedregel bør vi ikke bygge ned eller ødelegge myr og våtmarksområder. På bakgrunn av ovenfor nevnte og for å unngå unødvendig arealbeslag i myr gir vi faglig råd om at kommunen sikrer en kantsone mellom myrarealet og bebyggelsesformålet, slik at man i minst mulig grad påvirker myras hydrologi og vannkjemi. Dette kan gjøres i form av en byggegrense eller ved å tilbakeføre de delene som berører myr i den nordlige delen av planområdet (tomt 2 og 3) til LNFR-formål. Dette gjelder også vegarealet som er planlagt inn til disse tomtene.	Øst for tomt 2 og 3 er det registrert potensielt rikmyr. For å minimere terrenginngrep i myrområdet legges det inn en bestemmelse som sikrer at myrområdet skal hensyntas i utbyggingen av hyttetomtene.
... Samfunnssikkerhet Påpeker at ROS-analysen er enkel, og at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3.	Tas til orientering.
Trøndelag fylkeskommune Ingen merknad.	Tas til orientering.
Statens Vegvesen Ingen merknad.	Tas til orientering.
Mattilsynet Det er positivt at dere anbefaler etablering av	

grunnvannsbrønner (borebrønner) dersom det etableres strømforsyning. Det er også positivt at dere skriver at dette kan etableres som felles vannforsyning. Vi mener imidlertid at det burde komme enda tydeligere fram at felles vannforsyning er det foretrukne alternativet. Å vise til at man kan hente drikkevann i Hersjøen eller bekker, uten å ha en vurdering av egnethet, er ikke tilfredsstillende beskrivelse. Denne beskrivelsen er heller ikke tatt inn i VA-planen, men i planbeskrivelsen. Denne henvisningen bør fjernes med mindre det kan dokumenteres at vannkvaliteten her er god. Vi mener VA-planen gir et feilaktig inntrykk av at vannforsyninger med privat brønnløsning (åpen kum mv) bør være enkeltvannforsyning. Vi mener planen bør være enda tydeligere på at vannforsyning bør skje via godt beskyttede fellesvannforsyninger.	Tas til orientering. Planbeskrivelsen er ikke et bindende dokument. Beskrivelsen kommer ikke fram av reguleringsbestemmelser eller VA-planen for området. Derfor anser vi det som lite sannsynlig at punktet i planbeskrivelsen vil føre til at hytteeierne vil hente drikkevannet i Hersjøen eller andre bekker.
Sametinget Ingen merknad.	Tas til orientering
Trønderenergi Ingen merknad.	Tas til orientering.
Essand reinbeitedistrikt/Saanti Sijte Skriver uttalelse for både reg.plan hyttefelt Kyllø Vestre og reg.plan Foss-ola-bekken hyttefelt. Saanti sijte krever at det blir foretatt en berfaring av de aktuelle områdene, sør Saanti sijte avgir sin endelige uttalelse.	Befaring med representant fra Essand reinbeitedistrikt ble gjennomført 04.02.2020. Områdene for de aktuelle reguleringsplanene Foss-Ola-Bekken og Kyllø Vestre ble sett nærmere på, samt de generelle områdene med hytteutbygging rundt Hersjøen og Åtollen. Det ble opplyst under befaringen at administrasjonen vil løfte de to reguleringsplanene opp til politisk behandling. Representant fra reinbeitedistriktet ga muntlig bekreftelse på at de ikke hadde noe å utsette videre på Foss-Ola-Bekken eller Kyllø Vestre.

Vurdering og virkninger av planforslaget

Skog og landskap, landbruksverdier

Skogressursen i området varierer fra uproduktiv til middels bonitet, med hovedvekt på lav bonitet og uproduktiv skog (Gårdskart, NIBIO). Deler av planområdet består ifølge skogsressurskartet av myrmark, noe av dette er regulert til LNFR-formål. De nye tomtene er plassert på fast skogsmark. Vegene er planlagt slik at minimalt med myr nedbygges.

Omkring planområdet vil det tradisjonelle kulturlandskapet bestå på samme måte som tidligere.

Planforslaget innebærer ikke forhold som vil medføre negative konsekvenser for drifta av landbruks- eller skogeiendommer i området.

Naturmangfoldloven (nml.)

I forbindelse med reguleringsplanarbeidet er vurderinger foretatt opp mot naturmangfoldslovens §§8-12. Kunnskapsgrunnlaget (§8), Føre-var-prinsippet (§9), økosystemtilnærming og samlet belastning (§10), kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§11) og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§12) er omtalt i planbeskrivelsen. Planforslaget er vurdert opp mot disse prinsippene i naturmangfoldloven, og planforslaget får ikke vesentlige negative virkninger når det vurderes opp mot disse prinsippene.

Nye tomter er hovedsakelig plassert på fastmark, med vegtrase til tomtene 2 og 3 i kant mot myr. Øst for tomt 2 og 3 er potensiell rikmyr regulert til fritidsboligformål. Fylkesmannen har faglig råd om å legge inn buffersone mot myr, eventuelt endre noe av formål fritidsbebyggelse som berører myr til LNFR-formål. Dette på bakgrunn av at myr har en viktig funksjon både med tanke på naturmangfold, som flomdemper og som karbonlager i forbindelse med klimaendringer. Kommunens vurdering er at det er minimalt med myr som er regulert til fritidsbebyggelse. For å sikre minimalt terrenginngrep i myra legges det inn en reguleringsbestemmelse 3.3.8 som sikrer at myr i planområdet skal hensyntas ved utbygging av tomtene.

Lek og utearealer

Områdene omkring Hersjøen benyttes til friluftsliv og rekreasjon både for hytteeierne og lokalbefolkningen for øvrig. Utbygging av adkomstveier og nye tomter vil legge beslag på noe areal, men ikke på en slik måte at mulighetene for et aktivt uteliv forringes i betydelig grad.

Det vurderes derfor slik at Hersjøområdet vil være attraktivt og tilgjengelig for friluftsliv også etter utbygging i henhold til planforslaget.

Teknisk infrastruktur – vegnett og parkering

Adkomst inn til planområdet skjer fra Fv705 og inn til Hersjøvegene, som er et etablert privat vegnett med tilknytning til Fv705. Veinettet driftes av den lokale vegforeninga, og er åpen for alminnelig ferdsel med bomavgift. Tiltakshaver er medlem av vegforeninga.

Fra Hersjøen og opp til eksisterende hytte innenfor planområdet er det etablert privat veg. Vegnettet inn til planområdet har tilfredsstillende standard og kapasitet, og vil ikke ha problemer med å ta unna den økte trafikken som planforslaget vil forårsake.

Adkomstvegene skal etableres med en vegbredde på 4,0 meter, fordelt på kjørebanebredde 3,5 meter og 2 x 0,25 meter skuldre. Eksisterende veger er lagt inn direkte fra FKB_veg.

Det skal på egen tomt avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering til minimum 2 biler.

Alle veger kan vinterbrøytes. Dersom vinterbrøyting ikke gjennomføres, henvises hytteeierne til å benytte allerede etablert plass for vinterparkering ved Synnåsen og Bårdsgårdsdalen.

Teknisk infrastruktur – strøm, vann og avløp

Strøm

Per dags dato er det ikke tilrettelagt for strøm i det planlagte hytteområdet.

Vann og avløp

Vedlagt ligger godkjent VA-plan datert 11.12.2019. VA-planen er vurdert etter forurensningsloven med forskrifter, vannressursloven med forskrift, drikkevannsforskriften og naturmangfoldloven. For sistnevnte er vurderingen at tette tanker og tilhørende rørsystem er meget små inngrep, isolert til egne eiendommer, og medfører ikke nevneverdig påvirkning av

naturmangfold som utløser grundigere vurderinger i forbindelse med VA-planen. Disse vurderingene gjøres i forbindelse med den enkelte utslippssøknad.

Renovasjon

Fritidsboligene tilknyttes Selbu kommunes renovasjonsordning.

Avfallslevering skjer til utplasserte containere eller kommunens miljøstasjon.

ROS-analyse

Det ligger vedlagt en ROS-analyse på side 16-17 i planbeskrivelsen. ROS-analysen avdekker ikke forhold som har betydelige konsekvenser for planforslaget.

Endringer i plan etter 1.gangsbehandling:

- For å minimere terrenginngrep i myr legges følgende reguleringsbestemmelse til:

§3.3.8 Plassering av fritidsbebyggelse

For å minimere inngrep i potensielt rikmyr øst for tomt 2 og 3 skal denne hensyntas ved utbygging av tomtene.