

## Referat fra internt formøte og oppstartsmøte

<b>Sak/Plannavn:</b>	<b>Torsåsen hyttegrend, med stiprosjekt</b>
Møtedato/tid	10. mai 2022 kl. 12.00
Møtested	Selbu rådhus
Møteleder/referent	Johanna Marie Lien (Selbu kommune)
Til stede	Tiltakshaver/forslagsstiller: Rune Dragsten (Granby AS), Ellen M Sundlisæter (Karl Knudsen AS), Siri Monkan (Plan Arkitekter). Selbu kommune: Paul Petter Uglem, Marita Hilmo Aasen, Jan Erik Marstad, Johanna Marie Lien
Konsulent	Karl Knudsen AS/Plan arkitekter AS
Berørt gnr./bnr.	23/1, 22/1, 21/1 og 20/5
Grunneiere	Jostein Sandvik, Siri Øverås Sandvik, Sunniva Moen Svelmo og John Villy Svelmo. Granby AS har søkt om fradeling.
PlanID	2022-000-1
Saksnummer	Elements: 2022/1259, ePhorte: 2022/564

Selbu kommune tar forbehold om at nye opplysninger kan komme fram i løpet av planprosessen som vil ha påvirkning på hva som kreves av planforslaget og kommunens innstilling til politisk behandling.

Før oppstartsmøtet skal kommunen ha mottatt planinitiativ i tråd med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1 Krav til planinitiativet. Kommentarer fra internt formøte i kommunen er basert på mottatt planinitiativ.

<b>Tematisk gjennomgang</b>	<b>Kommentarer fra internt faglig formøte i kommunen</b>	<b>Kommentarer fra oppstartsmøte med tiltakshaver</b>
<b>Geografisk plassering av planområdet</b> <i>Beskrivelse av hvor planområdet ligger i kommunen.</i>	Selbustrand, ved Torsåsen. Vest for Damtjønna hyttegrend.	
<b>Hensikt med reguleringen</b>	Legge til rette for hyttegrend med 300 enheter, med tilhørende infrastruktur.  Regulere tursti på 4.5 km (2 meter bred sti + 2 meter på hver side med for	Det har vært noe usikkerhet om tiltakene (hytteområde og tursti) skal reguleres i to separate reguleringsplaner, eller om det er best å regulere



	<p>anleggelse grøfter, total bredde ca. 6 meter).</p>	<p>dette i én samlet plan. Konklusjonen i oppstartsmøtet er at forslagsstiller varsler som at det skal reguleres i én reguleringsplan, så kan spørsmålet vurderes ut fra hva som kommer inn av forhåndsuttalelsene.</p> <p>Planinitiativet sier feil angående grøfting to meter til hver side. Sommerstien skal ha en bredde på 2 meter, og skiløypa en bredde på 4 meter (inkl sommersti). Ved behov skal det være muligheter for å rydde vegetasjon 1 meter til hver side av skiløypa.</p>
<p><b>Dagens plansituasjon</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Formål i kommuneplanens arealdel (KPA), relevante bestemmelser.</li> <li>• Gjeldende reguleringsplan (hva skal evt endres eller erstattes)</li> <li>• Eventuelt som ikke er i tråd med KPA? Konsekvensutredning?</li> </ul>	<p>Fritidsbebyggelse – nåværende Bestemmelse 6 i KPA, planområdet ligger innenfor sone HB.</p> <p>Gjeldende reguleringsplan Torsåsen regulerer fire tomter for fritidsbebyggelse. Deler av reguleringsplan Damtjønna hyttegrend blir berørt av varslet område.</p> <p>Planforslaget er i tråd med formålet i KPA, men ikke bestemmelse 6 om antall hyttetomter innenfor sone HA og HB slik bestemmelsen er skrevet (Selbu kommune mener at ordlyden i bestemmelsen mest sannsynlig er en inkurie). Det stilles likevel krav om planprogram med konsekvensutredning. Området ble tatt inn i KPA i 2005. Eventuell konsekvensutredning som ble gjort i forbindelse med dette er foreldet.</p>	<p>Forslagsstiller/tiltakshaver ønsker at hyttegrenda skal reguleres som om det ligger innenfor sone HC i KPA. Dette vil i så fall åpne for bygging av større hytter og følger bestemmelse 6.4 i KPA. Tilgrensende reguleringsplan Damtjønna hyttegrend ligger innenfor sone HC.</p> <p>Kommunen foreslår en løsning der områder lengst sør i plankartet reguleres som om det ligger innenfor sone HC og områder lengre nord i planområdet etter bestemmelser for HB. Da vil de tomtene som reguleres nærmest bygda og eksisterende bebyggelse kunne være større enn tomter som lengre lengre unna eksisterende bebyggelse,</p>





	<p>Derfor anses ikke området for å være konsekvensutredet ifm tidligere arealplan.</p> <p>På generelt grunnlag er foreslåtte tiltak av et så stort omfang, og vil føre til så store naturinngrep, at kommunen anbefaler tiltakshaver om å redusere antallet enheter og størrelse på planområdet.</p> <p>På grunn av at planforslaget er av et så stort omfang vil det kunne ha vesentlig virkning for miljø og samfunn.</p> <p>Turstier i lignende saker har blitt vurdert til å ikke være i tråd med LNFR-formålet. Derfor må også tursti omtales som del av planprogram og KU.</p>	<p>og som derfor mer naturlig hører til under sone HB.</p>
<p><b>Bebyggelse og anlegg</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Arealutnyttelse</li><li>• Antall tomter/boenheter</li><li>• Utforming av bebyggelse</li><li>• Terrenginngrep, skjæringer, murer</li><li>• Parkering pr. boenhet</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Utbyggingsrekkefølge må sikres.</li><li>- Hyttetomter skal plasseres med juridisk bindende punkt innad i hvert delfelt. Reguleringsbestemmelsene skal vise til koordinater for regulert punkt.</li><li>- Reguleringsbestemmelser i tråd med mal fra kommunen og KPA 2014-2024. Standard størrelse på tomt er 1 dekar.</li></ul>	<p>Forslagsstiller har ikke kommet fram til hvordan plassering av tomter skal sikres for hele området. Det ønskes at de områdene som skal bygges ut i første omgang har juridisk bindende punkt, mens det for de resterende områdene kan sikres antall enheter og utbyggingsrekkefølge. Et alternativ er at før det skal startes utbygging av nye felt skal det lages en tomtedelingsplan som viser plassering av tomter innenfor feltet.</p> <p>Det er ønskelig at planen åpner for ulike typer enheter.</p>





		<p>Kommunens ønske og forslag er at det sikres i bestemmelsene at det skal utarbeides juridiske plankart i stedet for tomtedelingsplan når utbygging av nye felt skal settes i gang. Disse kartene må være i tråd med tillatt antall enheter innenfor feltet og godkjennes (evt. også politisk). Det er viktig at plassering av tomter skjer i juridiske plankart.</p> <p>Løsningen på dette må konkretiseres før planforslaget fremmes.</p>
<b>Tursti</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Det står i planinitiativet at turstien samlet blir 6 meter: 2 meter til sti, med to meter til hver side med grøfting. Kommunen stiller seg ikke positiv til grøfting av stien. Nødvendig vegetasjonsrydding kan tillates.</li><li>- Der turstien krysser bekker anlegges det bruer.</li><li>- Det må vises i kart (som i sak for tursti Vekta-Børsjøen) hvor stikkrenner og bruer skal plasseres langs traseen.</li><li>- Lyssetting av 3 km av løypa, med lys sentrert ned på løypa for å hindre unødvendig belysning. Høyde på belysning?</li><li>- Er det vurdert parkeringsplasser i forbindelse med stien?</li></ul>	<p>Se opplysninger over ang. avklaringer om bredde på stien.</p> <p>Tiltakshaver har erfaring med etablering av tursti fra tidligere prosjekter. Plassering og terrenginngrep som følge av turstien vil komme fram av planforslaget.</p> <p>Det skal komme fram av planforslaget hvorfor turstien skal starte og stoppe som foreslått.</p> <p>Belysning langs løypa er foreløpig planlagt som lavere belysning. Vurderinger av type belysning vil komme fra av planforslaget.</p> <p>Behovet for parkeringsplasser i forbindelse med turstien skal komme fram av planforslaget.</p>



		Areal for evt. parkeringsplass tas inn i varslet planområde.
<b>Vann, avløp strøm</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eksisterende infrastruktur</li> <li>VA-plan</li> <li>Offentlig/kommunalt vannett?</li> </ul>	Tiltakshaver har vært i møte med Selbu kommune tidligere i forbindelse med utbygging av VA-anlegg.  Planlagt returpunkt?	Hvilke VA-løsninger som skal etableres for området skal vurderes videre i planprosessen og framgå av overordnet VA-plan.  Planforslaget vil omtale behov for returpunkt.
<b>Veg, gang-og sykkelveg, fortau, gangfelt</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Offentlig/privat/felles veg</li> <li>Standard på veg</li> <li>Vinterbrøyting</li> <li>Felles parkeringsplasser</li> <li>Avkjørsler</li> </ul> - Behov for søknad om endret bruk av avkjørsel?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adkomst til feltet må konkretiseres i planforslaget.</li> <li>- Økt standard på veg dersom Damtjønnvegen skal benyttes.</li> </ul>	Alternativer for adkomst til feltet skal tas inn i omriss for varslet planområde.  Det er flere alternative avkjørsler fra Strandveien som kan benyttes. Trafikksikkerheten rundt disse må vurderes, og evt. utbedringer må komme fram av planforslaget.
<b>Reguleringsbestemmelser</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rekkefølgebestemmelser</li> <li>Utbyggingsrekkefølge</li> </ul> <i>Det bør komme tidlig fram i planprosessen hvem som skal bekoste infrastruktur i og ved planområdet.</i>		Selbu kommune har laget mal for reguleringsbestemmelser for hyttefelt som reguleres i sone HB i KPA. Kommunen ønsker at malen legges til grunn for reguleringsbestemmelser i planforslaget.  Reguleringsbestemmelsene må sikre utbyggingsrekkefølge av planområdet.
<b>Hvilke interesser berøres?</b> <i>Temaene skal omtales i planbeskrivelsen</i> <ol style="list-style-type: none"> <li>Naturmangfold</li> <li>Vannforekomster i området</li> </ol>	Varslet område berører: <ol style="list-style-type: none"> <li>- Registrert naturtype «kalkrike områder i fjellet» - verdi viktig.</li> <li>- INON-område? (inngrepsfri natur).</li> </ol>	13. Tilgrensende til planområdet ligger hensynssone for drikkevannskilde rundt Gråsjøen. Gråsjøen skal





<p>- Behandling etter vannforskriften?</p> <ol style="list-style-type: none"><li>3. Jordvern/landbruksinteresser /vernskog</li><li>4. Reindriftsinteresser</li><li>5. Folkehelse (støv, støy bla.)</li><li>6. Friluftsliv og rekreasjon</li><li>7. Barn og unges interesser</li><li>8. Kulturminner</li><li>9. Tilgang til kollektivtransport</li><li>10. Trafikksikkerhet/Trafikkforhold</li><li>11. Grunnforhold</li></ol> <ul style="list-style-type: none"><li>- Er området under marin grense?</li><li>- Dersom geoteknisk rapport skal utarbeides legges denne inn i NADAG av konsulent.</li></ul> <p>12. Eventuelt andre temaer</p>	<p>- Myrområder (torvmyr med ukjent dybde).</p> <p>- Annet naturmangfold?</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. Flere mindre og større bekker</li><li>3. Vernskogsgrensa, Selbustrand utmarkslag, registrert slepp av sau og storfe, MIS-figur sør for Bønnåsen.</li><li>4. Ingen reindriftsinteresser</li><li>5. Området ser ikke ut til å være påvirket av støv, støy fram nærliggende områder.</li><li>6. Strandbyggfjell-området er et kjent område for friluftsliv og rekreasjon.</li><li>7. Hvordan berører planforslaget barn og unges interesser i området? Dette må komme fram av planforslaget.</li><li>8. Bygningene på Bjørnhivollen er SEFRAK-registrert.</li><li>9. Nærmeste holdeplasser er ved Strandvegen.</li><li>10. Trafikksikkerhet må vurderes og utredes. Særlig med fokus på avkjørsel fra Strandvegen og standard på interne veger.</li><li>11. Selve planområdet ligger over marin grense. Evt. utbedret avkjørsel fra Strandvegen eller ny avkjørsel kan ligge under marin grense. I så fall kreves det vurdering av grunnforhold etter veileder og TEK17.</li><li>12.</li></ol>	<p>ikke lengre være reservevannkilde i Selbu.</p>
<p><b>ROS-analyse</b></p> <p><i>Minne om DSB-veileder samfunnssikkerhet i kommunens aeralplanlegging fra 2017. Punkter i ROS-analysen skal beskrives og vise til kilder. Den</i></p>	<p>Veileder fra DSB følges.</p>	





<p><i>skal også sie noe om hvordan planområdet påvirker omkringliggende områder. Dersom ROS-analysen viser at det må gjøres tiltak, skal disse gjøres juridisk bindende i reguleringsbestemmelsene og/eller plankart.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hvilke tema er viktig å belyse i ROS-analysen?</li></ul>		
<p><b>Plankart</b> <i>Ved oppstart bør avgrenset planområdet være litt ekstra stort, slik at man unngår å måtte varsle oppstart på nytt ved utvidelse av området.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hvor skal plangrensen gå?</li><li>• Overlapp av andre reguleringsplaner?</li><li>• Formål i plankartet</li></ul>	<p>Planområdet må avgrenses til de aktuelle utbyggingsområdene. Myrarealer må reguleres til LNFR-formål eller til kode 3020 Naturområde, evt annet hensiktsmessig grøntformål.</p> <p>Plankart må vise tomteplassering, vegger, rørgater, parkeringsplasser, adkomstveg til området (som omtalt over).</p> <p>Dersom konkretisering av adkomstveger ikke skjer før varsel om oppstart må alle alternative adkomster inngå i varslet område, slik at alle som er potensielle naboer til adkomstvegen blir varslet.</p>	
<p><b>Utredninger</b> Skal det gjennomføres utredninger?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Støy?</li><li>• Støv?</li><li>• Grunnforhold?</li><li>• Trafikkanalyse?</li><li>• Arkeologiske utredninger?</li><li>• Naturmangfoldregistreringer ?</li><li>• Hydrologisk vurdering?</li><li>• Matjordplan?</li></ul>	<p>Følgende temaer skal konsekvensutredes ifm planforslaget:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Natur og miljø, naturtyper, kalkrike områder i fjellet. Naturmangfold og vurdering av samlet belastning</li><li>- Hydrologi</li><li>- Landskap (utbygging og lyssetting). Planforslaget må inneholde illustrasjoner som viser tenkt utbygging, både nær og fjernvirkninger.</li></ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Andre?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landbruk (utarbeide beitebruksplan for område, vurdere konsekvenser for vernskog, og generelt landbruk).</li> <li>- Konsekvenser for friluftsliv (kan evt. utdypes i planbeskrivelsen)</li> <li>- + evt. utredningskrav fra sektormyndigheter gjennom forhåndsuttalelser.</li> </ul> <p><b>Vurdering som må ligge med i notat til varsel om oppstart og behandling av planprogram:</b></p> <p>Det må ligge ved en redegjørelse for behovet for så mange enheter i ett område (Selbustrand), og behovet for så mange enheter i Selbu i sin helhet. Notatet må vise at det er realistisk å bygge-ut så mange enheter i ett område, med en tidsplan. I Selbu bygges det maksimalt 20-25 nye hytter i året. I tillegg har Selbu over tusen ledige hyttetomter fra før.</p>	
<p><b>Medvirkning</b></p> <p>Skal det gjennomføres medvirkning utover normal høring og offentlig ettersyn?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Barn og unge</li> <li>• Andre grupper</li> <li>• Planlagte informasjonsmøter?</li> </ul>		<p>Tiltakshaver har dialog med grunneiere og beitelag i området. Det vurderes å lage et informasjonsmøte som presenterer planforslaget lengre ut i prosessen. Kommunen oppfordrer forslagsstiller/tiltakshaver til å se på hvordan området kan bli mer attraktivt for barn og unge, og hvordan disse kan medvirke i planprosessen.</p>
<p><b>Eventuelt</b></p>		







<p><b>Videre ifb varsel om oppstart</b> <i>Oppstartsvarsel og planprogram sendes fra konsulent. Referat fra oppstartsmøte skal legges ved varsel om oppstart. Konsulent varsler om oppstart til Selbyggen. Oppstartsvarsel, referat og planprogram legges ut på kommunens hjemmeside.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hvilke sektormyndigheter varsles?</li><li>• Naboliste</li></ul>	<p>I tillegg til de som er oppramset i planinitiativet varsles:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Forum for natur og friluftsliv</li><li>- Sametinget</li><li>- Mattilsynet</li><li>- Jeger og fisk?</li><li>- Bondelaaget</li></ul>	<p>Kommunen sender naboliste til forslagsstiller når området som skal varsles til oppstart er klart.</p>
<p><b>Videre saksgang etter varsel om oppstart</b> Fastsetting av planprogram</p> <p>1.gangs behandling i Det faste utvalg for plansaker.</p> <p>Høring og offentlig ettersyn i minst 6 uker.</p> <p>2.gangs behandling i Det faste utvalg for plansaker, sluttvedtak i kommunestyret.</p> <p>Vedtak av reguleringsplan.</p> <p>Ved realisering av tiltak innad i reguleringsplan skal tiltak omsøkes i tråd med plan- og bygningsloven.</p>	<p>Fastsetting av planprogram i Det faste utvalg for plansaker og Hovedutvalg for samfunnsutvikling (tursti berører LNFR-formål).</p>	

