



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Det faste utvalg for plansaker		
Kommunestyret		

2.gangs behandling - 071/003 Reguleringsplan Skjeftesosen II hyttefelt ved Sørungen, PlanID 2018-000-6

Vedlegg:

1. Reguleringsbestemmelser Skjeftesosen II hyttefelt, 071/003, revidert 20.12.19
2. Plankart planforslag detaljregulering SkjeftesosenII PlanID 2018-000-6 sist revidert 06092019
3. Planbeskrivelse planforslag detaljregulering Skjeftesosen II PlanID 2018-000-6 sist revidert 06092019
4. ROS-analyse - Allskog - datert 26.06.19
5. 071/003 - VA-plan Skjeftesosen hyttefelt II - planforslag revidert 11.12.19
6. Biologisk Kartlegging datert 08.10.18 ifm. detaljregulering Skjeftesosen II ved Sørungen
7. Notat fra prøvegraving -Sweco
8. 071/003 Høringssvar - Høring og offentlig ettersyn - reguleringsplanforslag Skjeftesosen II hyttefelt ved Sørungen - PlanID 2018-000-6, innspill 178 KPA
9. 071/003 - NVEs uttalelse - Reguleringsplan for Skjeftesosen II hyttefelt ved Sørungen
10. 071/003 - Fylkeskommunens uttalelse - detaljregulering for Skjeftesosen II hyttefelt ved Sørungen - Selbu kommune
11. 071/003 - Fylkesmannens Høringsuttalelse til reguleringsplan for Skjeftesosen II hyttefelt ved Sørungen
12. 071/003 - Sametingets uttalelse til høring av reguleringsplan - Skjeftesosen II
13. 071/003 - Uttalelse - reguleringsplanforslag Skjeftesosen II hyttefelt ved Sørungen
14. Høringsuttalelse - detaljregulering Skjeftesosen II hyttefelt ved Sørungen
15. Kart som viser strømkabler/strømnett v. Skjeftesosen

Rådmannens innstilling

Kommunestyret vedtar reguleringsplan Skjeftesosen II hyttefelt (PlanID 2018-000-6) med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser.

Saksopplysninger

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Skjeftesosen II Hyttefelt er mottatt fra Allskog på vegne av tiltakshaverne Lars Johnsen og Noralf Guldseth. Planområdet ligger på sørvestsiden av Sørungen, innenfor eiendommen gnr/bnr 71/3, som eies av tiltakshaverne.

Hensikten med reguleringen

Planen legger til rette for etablering av hyttefelt med inntil 20 nye hyttetomter med tilhørende vegadkomst, strøm og naust. Det legges også opp til vann- og avsløpløsninger (VA-løsninger), se egen vedlagt VA-plan for feltet utarbeidet av GeoTydal, utarbeidet 11.12.2019.

Planområdet er ca. 160 dekar, og består av furu/granskog, tørrabber og myr. Området ligger 15 km fra Medbonden (Selbu sentrum), og har adkomst fra Sørungvegen. Området ligger i slak helning mot Sørungen, har fin utsikt og solforholdene er gode hele året.

Planforslaget som ligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:3000, sist revidert 06.09.2019.
- Reguleringsbestemmelser, sist revidert 20.12.2019.
- Planbeskrivelse, sist revidert 06.09.2019
- ROS-analyse, datert 26.06.2019.
- Kartlegging av miljøverdier for planområdet. Allskograpport 08-18, datert 08.10.2018.
- Notat Sweco VA, datert 11.09.2017.
- VA-plan utarbeidet av GeoTydal, datert 11.12.2019.

Planprosess og 1.gangs behandling

Planforslaget ble behandlet første gang i Det faste utvalg for plansaker 27.08.2019, med følgende 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 syv uttalelser. Disse er vurdert og omtalt senere i saksfremlegget.

Forhold til overordnede planer

Planavgrensningen følger i hovedsak område avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel (KPA), innspill 178. Planområdet inkluderer også areal ned mot Sørungen som er avsatt til landbruk-, natur-, friluftsmål, samt reindrift (LNFR). Dette området er tatt med for å regulere naustrekke og adkomst til båtutsett. Øvrig areal langs strandsonen reguleres til LNFR-formål i et belte på 50 meter, i tråd med KPAs bestemmelse pkt. 12.

Planområdet ligger innenfor KPAs sone HB - definert som sone mellom hensynssone reindrift og bygdanær fritidsbebyggelse, og skal følge de tilhørende bestemmelsene.

Planforslaget legger beslag på 20 av de totalt 100 nye hyttetomtene som KPA bestemmelse 6 åpner for ved området Sørungen – Rensjøen i inneværende kommuneplanperiode 2014-2024. Til nå er 80 av 100 hyttetomter godkjent. Dersom planforslaget for Skjeftesosen II vedtas er altså 100 av 100 hyttetomter i dette området regulert.

Gjeldende reguleringsplan

Planforslaget innlemmer og erstatter eksisterende reguleringsplan Skjeftesosen I fra 2009, som omfatter sørlig del av planområdet og består av syv regulerte hyttetomter.

Innkomne høringsuttalelser

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

Uttalelse	Vurdering
Fylkesmannen i Trøndelag .. Landbruk Det ble i oppstartsvarselet bedt om at det i planen må tas stilling til behovet for inngjerding, videre at det bør stilles krav til omfang av inngjerdet areal for å redusere konflikt mot beiteinteressene. Kommunen bør vurdere hvorvidt det kan være hensiktsmessig å legge begrensninger på omfanget av gjerder. Hensynet til vernskog er tilfredsstillende ivaretatt gjennom bestemmelsene. .. Klima og miljø Det er positivt at området er i tråd med overordna plan og at de kartlagte naturverdiene er ivaretatt. .. 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.	For å sikre at inngjerding skjer på en dyrevennlig måte legges det til en bestemmelse som sikrer at inngjerding skal skje i samråd med grunneier og beitenæring. En eventuell vurdering av hvorvidt det kan være hensiktsmessig å legge begrensninger på omfanget av gjerder i hyttefelt bør tas på et mer overordnet plannivå. For eksempel ved revidering av KPA. Tas til orientering. Tas til orientering. Tas til orientering.
Trøndelag fylkeskommune Vannforskriften §12 skal vurderes når det fattes vedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst som kan medføre at miljømålene ikke nås eller at tilstanden forringes. Når det planlegges nye hyttefelt bør det etableres fellesløsninger for vann og avløp. Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven.	Selbu kommune vedtok lokal VA-forskrift april 2019, som åpner for etablering av tette tanker. Tas til orientering. Dette er sikret i reguleringsbestemmelse 2. Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§12-7 nr.6).
Statens Vegvesen Vegkrysset fv. 6722/Slindvegen	

tilfredsstiller ikke våre krav om sikt. Fartsgrensen på fv.6722 er 50 km/t, hvilket utløser et krav om minimum 54 meter frisikt mot begge kjøreretninger, sett 6 meter inn på sekundærveg (Slindvegen). Grunnet fylkesvegens kurvatur og helning, samt trær langs vegen, er sikten redusert mot sørøst. Med hensyn til trafikksikkerhet, mener vi derfor det er svært uheldig å legge til rette for ytterligere økt trafikk i krysset, uten at det gjøres tiltak som vil forbedre sikten. Dersom en tillatelse gis, forutsetter vi at Selbu kommune sikrer tilfredsstillende sikt fra/mot kommunal veg. Faglig råd: Statens vegvesen ber Selbu kommune om å sikre tilfredsstillende sikt fra/mot kommunal veg i krysset fv. 6722/Slindvegen, dersom foreslått reguleringsplan vedtas.	På eiendommen sørøst for vegkrysset fv.6722/Slindvegen, der sikt ser ut til å være noe redusert på grunn av skog, er Statens Vegvesen grunneier. Administrasjonen i Selbu kommune gjør grunneier oppmerksom på merknaden som er kommet inn i forbindelse med høringen.
Mattilsynet Vi kan ikke se at Mattilsynet har blitt bedt om å gi innspill til planprosessen tidligere. Vi støtter forslaget om at det anbefales etablering av grunnvannsbrønner (borebrønner). Det er bra at det angis at dette kan etableres som felles vannforsyning, men her mener vi det bør være et krav. Vi mener det bør være et rekkefølgekrav at vannforsyning er etablert før tomtene kan bygges. Dermed har man fått på plass en kilde med en kjent kvalitet og mengde, og kan sikre at området får nødvendig kildebeskyttelse både fysisk og på plankart, før utbygging av feltet igangsettes. Mattilsynets prinsipielle vurdering er at felles drikkevannsforsyning til hytteområder er helsemessig vesentlig tryggere, enn enkeltstående vannforsyningssystem.	Tas til orientering. Tas til orientering. Tas til orientering. Tas til orientering.
Trønderenergi Nett Ber om at det tas hensyn til allerede etablert infrastruktur for strøm når tomter eller annet anlegg blir innregulert og plassert. Ved Skjeftesosen ligger det høyspent- og lavspentkabler i bakken, samt at det er plassert ut kabelskap. Trønderenergi Nett AS gir oversikt over kabelanlegg ved behov. Vedlagt ligger et kart med en grov oversikt.	Ut ifra plankart og kart over høyspentkabler i planområdet ser ikke disse ut til å komme i konflikt med regulerte tomter og veger.

Eksisterende lavspent kabelanlegg dekker ikke strømbehovet til alle de 20 tomtene. Ny nettstasjon ønskes sentralt i feltet rundt tomt 16 eller 17. Det må være veg fram til tomta, med snuplass for biler i enden.	Bestemmelse 3.3 sikrer at trafo kan etableres innenfor LNFR-formålet. Området mellom tomt 16 og 17 er regulert til LNFR-formål, og kan dermed benyttes til etablering av trafo.
NVE Ingen merknad.	
Sametinget Ingen merknad.	

Virkninger og vurderinger av planforslaget

Skog og landskap, landbruksverdier

Det meste av planområdet er bevokst med furu, blandingsskog og noe myr.

En del av skogen har vært aktivt drevet, og mye av arealet på fastmark består av unge plantefelt (5-25 år). Den eldre skogen består i hovedsak av gjenstående kantsoner mot myr og domineres av furu, men stedvis med godt innslag av gran. Boniteten er gjennomgående lav i den eldre skogen, og middels i plantefeltene.

Trær eldre enn 150 år forekommer, både furu og gran. Lauv forekommer vanligst som oppslag i plantefeltene. På fastmarka dominerer bærlyngskog med spredt innslag av blåbær-, røsslyng og lauvskog. Tomter og veger er i hovedsak lokalisert vekk fra gammelskog.

Skogen i planområdet er registrert som vernskog. Retningslinjer for vernskog gjelder først og fremst ved organisert hogst. Nye tomter vil naturligvis medføre at noe av denne skogen vil måtte hugges. Tomtekjøpere skal informeres om verdien av skogen for slik å bidra til at trær på tomtene ivaretas både av hensyn til skjerming mellom hytter og biologisk mangfold. Det reguleres areal/korridorer som sikrer grønn vegetasjon i feltet.

Det beiter noe sau i området. Det åpnes i planbestemmelsene «1121 – fritidsbebyggelse – frittliggende» opp for mulighet til inngjerding av tomtene, en praksis som er vanlig i området. For å sikre at inngjerding skjer på en dyrevennlig måte omgjøres omtalte bestemmelse fra «Inngjerding av tomt tillates» til:

- *Inngjerding av tomt tillates. Dette skal skje i samråd med grunneier og beitenæring.*

Nye hytter vil endre landskapsbildet. Lokaliseringen av tomtene og bestemmelser som ivaretar et dempet formspråk, blant annet gjennom lav mønehøyde og dempet fargevalg, skal bidra til å redusere eksponeringen.

Naturmangfoldloven (nml.)

I forbindelse med reguleringsplanarbeidet er vurderinger foretatt opp mot naturmangfoldloven § 8-12. Naturbase og Artskart er sjekket ut. Det er også utarbeidet en egen kartleggingsrapport av miljøverdier i og rundt planområdet, se vedlagte Allskog-rapport skrevet av biolog Terje Nordvik (rapport 2018: Allskog 08-18). Det er ingen informasjon om sjeldne/true arter eller naturtyper innenfor planområdet. I områdene rundt er det derimot mange registreringer, også av sjeldne/rødlistede arter. For en stor del gjelder dette vanntilknyttede arter, eksempelvis horndykker (rødlistestatus VU) og fiskemåke (NT). Sørungen med tilgrensende arealer med skog og myr er trolig viktig både som hekkeområde for mange fuglearter og som rastelokalitet under trekk.

Vurdering av registreringer og føringer i planforslaget:

- Planlagte nye veier kan medføre generell uttørring av myrene. Som følge av dette reguleres nye veger i randsone til fastmark.
- Hytter og veger er ikke regulert i den nordøstre delen av planområdet der det er registrert lokalitet med middels rik myrtype.
- Gjenstående gammel furuskog mot myr i vest bevares, da dette området i dag fremstår som velfungerende kantsone mot myr
- Eldre furutrær bør i størst mulig grad ivaretas.

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 alle utdypet i planbeskrivelsen. Planforslaget er vurdert opp mot disse prinsippene i naturmangfoldloven (nml.), og planforslaget slik det foreligger får ikke vesentlige negative virkninger når det vurderes opp mot disse prinsippene.

Lek, rekreasjon og utearealer

Områdene omkring Sørungen benyttes til friluftsliv og rekreasjon både for hytteeierne og lokalbefolkningen for øvrig. Utbyggingen av nye tomter og adkomstveier 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 Sørungområdet vil være tilgjengelig og attraktivt for friluftsliv også etter utbygging i henhold til planforslaget.

Grunnforhold, ras og skred

Områder ligger over marin grense, og består av tykk morene og torv/myr. Ifølge NVEs kartdatabase er området ikke utsatt for ras, skred eller avmerket som aktsomhetsområde. Området er ikke utsatt for – eller tiltak vil ikke medføre risiko for ras/skred/grunnforhold som setter krav til spesielle tiltak.

Overvann

Med tanke på fremtidige klimaendringer er det viktig å planlegge for tilpasning til kraftig nedbør og økte problemer med overvann (havnivåstigning og stormflo, endringer i flomforhold, flomstørrelser og skred) som er aktuelle problemstillinger i Trøndelag (klimatilpasning.no). For planområdet kan det være kraftig nedbør/overvann som er aktuelle tema å hensynta. I området er det god drenering med marine avsetninger og terrenget heller ned mot Sørungen. I tillegg til at det vil foretas drenering tilknyttet etablering av ny veg, forventes det at store nedbørsmengder kan håndteres på en god måte.

Teknisk infrastruktur – vegnett og parkering

Området grenser til bomveg som går langs Sørungen. Sikten er god. Veger inne i reguleringsplan for Skjeftesosen I (SKV_1, 2 og 3) er utbygd. Nye veger vil bli liggende godt i terrenget hvor de blir enkle å opparbeide med minimale terrenginngrep. Maks kjørebredde er 5 meter. Veger er etablert i randsone til fastmark. Veger etableres med duk, pukk og grus. Det skal ikke grøftes for å sikre tilsig til myrene i feltet. Dette gjelder i særlig grad i nordre del den ombotrofe myra med middels rik myrtype i nordøst. Det reguleres areal til parkering bak sørlige del av areal regulert til naust. Parkeringsplassen kan benyttes som vinterparkering, gjesteparkering og parkering for allmenheten. Det skal beregnes 1,5 biloppstillingsplasser pr tomt, se planbestemmelsene under «1121 – Fritidsbebyggelse -frittliggende».

Annen veggrunn – grøntareal

Arealet er ment å gi en buffer mellom veg og tomter for å sikre snørydding og for å sikre nødvendig areal til skjæring/fylling. Stikkveger inn til hyttene kan legges over dette arealet. Lokalisering av avkjørsel bestemmes ut fra hvor dette er mest hensiktsmessig med tanke på å minimalisere terrenginngrep, ivareta stigningsforholdene og hvor hytte/inngangsparti lokaliseres.

Det etableres en ny adkomstveg ned til båtutsettet da dagens forhold er vanskelige. Slik det er foreslått i planen gis det mulighet for rundkjøring.

Teknisk infrastruktur – strøm, vann og avløp

Strøm

Langs hele Sørungen er det utbygd strøm. I forbindelse med reguleringsplan Skjeftesosen I ble det etablert ny trafo i området. Ifm. varsel om oppstart av planarbeid for reguleringsplan Skjeftesosen II, opplyser Trønderenergi at eksisterende trafo vil være i stand til å forsyne en del av den planlagte utvidelse, men ikke hele. Dette kommer også fram av Trønderenergis innspill i høringsrunden, hvor de kommenterer at det vil være ønskelig med tomt til ny nettstasjon i feltet rundt tomt 16 eller 17. Planbestemmelsene åpner for dette i bestemmelse 5100 – LNFR for nødvendige tiltak for stedbunden næring, der det står at det kan etableres trafo innenfor LNFR-formålet.

Det ligger høyspentlinje gjennom deler av området. Linja berører ikke eksisterende eller planlagte nye tiltak.

Vann og avløp

VA-planen, datert 11.12.19, 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

Hyttene tilknyttes Selbu kommunes renovasjonsordning.

Avfall leveres i bygda ved Slindvegen eller Guldsethvegen hvor det er satt opp containere (som i dag).

Naust

Per i dag er det ikke naust i området. Det reguleres et areal som kan romme naust til både nye og eksisterende hytteeiere i planområdet. Maks størrelse på naustene er 30kvm BRA med maks 3 meter mønehøyde. Naustene skal plasseres tett sammen i rekke med gavlen ned mot sjøen. Det tillates ikke innredet rom for varig opphold i naustene, og de skal ikke redusere allmenhetens mulighet for fri ferdsel i området. Det skal ikke være adkomstveg frem til naustene, men det kan opparbeides en enkel adkomststi i bakkant av naustene. Båter settes og tas opp ved båtutsettet.

ROS-analyse

Det ligger vedlagt en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) til planforslaget, se eget vedlegg. ROS-analysen avdekker ikke forhold som har betydelige konsekvenser for planforslaget.

Endringer i plan etter 1.gangsbehandling:

For å sikre at inngjerding av tomtene skjer på en dyrevennlig måte omgjøres punkt i bestemmelse «1121 – fritidsbebyggelse – frittliggende» fra *Inngjerding av tomt tillates* til:

- *Inngjerding av tomt tillates. Dette skal skje i samråd med grunneier og beitenæring.*