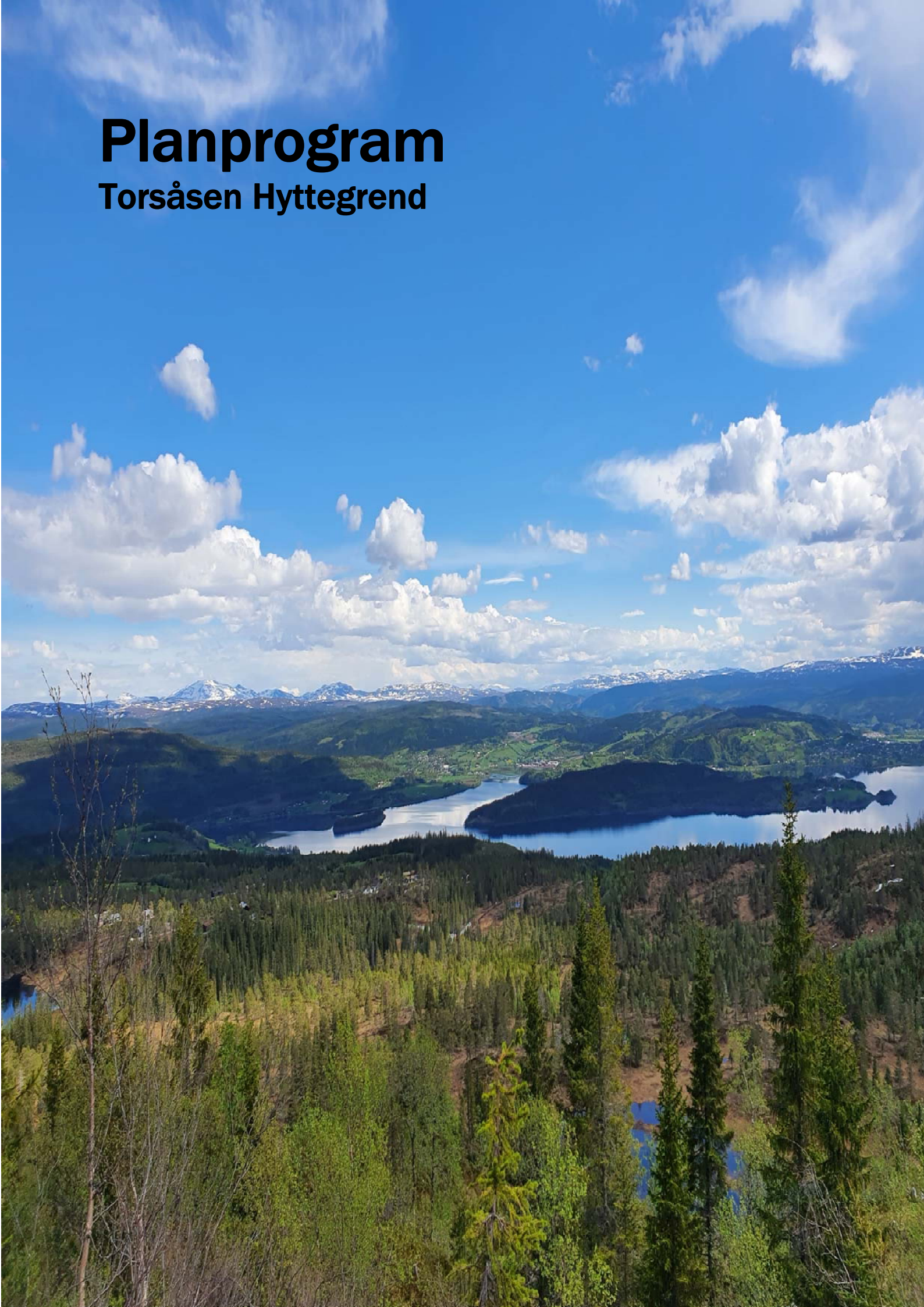


Planprogram

Torsåsen Hyttegrend



Parter i planarbeidet

Forslag til planprogram er utarbeidet av PLAN arkitekter, i tett samarbeid med Karl Knudsen AS, på oppdrag fra Granby AS.

Forslagsstiller:

Granby AS ved Rune Dragsten
rune@granby.no, mob 959 16 807

Planarkitekt:

Plan Arkitekter AS ved Siri Monkan
siri@plan.no, mob 947 90 171

Prosjektleder

Karl Knudsen AS ved Ellen M Sundlisæter,
em.sundlisæter@kkn.no, mob 480 43 215

Saksbehandler i Selbukommune er Johanna Marie Lien

Andre bidragsyttere til konsekvensutredningen vil avklares innen kort tid.

Innspill til planprogrammet sendes innen **24.07.2022** til: PLAN arkitekter AS v/Siri Monkan, Fjordgata 50 7010 Trondheim eller ved e-post til siri@plan.no

Eventuelle spørsmål kan rettes til:

Uke 24-26 Siri Monkan

Uke 27-29 Ellen M Sundlisæter

Innledning

Bakgrunn og hensikten med planarbeidet

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av et hytteområde ved Torsåsen i Selbu kommunen. Planen skal også inkludere turveg mellom Hølbekkvegen og Kongslitjønnna.

Det planlegges fritidsbebyggelse med høy standard, med tilhørende infrastruktur som veg, VA, strøm, fiber etc. Landskapet er sørvendt og har flott utsikt og det er umiddelbar nærhet til skiløyper og turstier. I det innledende arbeidet foreslås det å se på inntil 350 tomter innenfor planområdet.

Turstien var opprinnelig tenkt som et eget planforslag, og arbeidet med plassering av trase er påbegynt. I det videre arbeidet med planforslaget vil det være naturlig å se på traseer i eller gjennom området for fritidsbebyggelse, for å gi gode koblinger mot marka. Dette gir kvaliteter til området som bygges ut, samtidig som kvaliteten sikres for alle som benytter turvegene i området. Turstien skal kunne benyttes som sommersti og skiløype vinterstid. Totalt er strekningen ca. 4,5 km.

Reguleringsbehov

Arealet for Torsåsen Hyttegrend er i sin helhet avsatt til fritidsbebyggelse i KPA og utgjør ca. 2 000 daa. Dette er et relativt stort planområde. Et viktig hovedprinsipp for reguleringsplanprosessen er at planarbeidet må få riktig detaljeringsnivå. KPA viser til krav om utarbeidelse av reguleringsplan, jfr. *Plankrav*, bestemmelse 1.1.

Detaljregulering vil gi avklaringer for alle tiltak og bestemmelser knyttet til bruk av området. Planen vil gi forutsigbarhet til både kommunen, interessenter og naboer til planen, da den vil vise til detaljert plassering og/eller til antall tomter. Planen vil koordinere område for fritidsboliger og planlegging av tursti/skiløype gjennom området, blant annet i forhold til kryssing av nye veger, adkomst og parkering. Planen skal vise til hvilke deler av området som kan bygges ut og ikke. Ved vurdering av tettheten i andre hyttefelt er man kommet fram til at man kan vurdere inntil 350 tomter i området. Dette er beregnet ut ifra arealtall avsatt til fritidsbebyggelse, så vil man i løpet av utredningsarbeidet se hvilke deler av området som er byggbart og hvilke deler av området som må tas ut av vurderingen. Potensialet for hyttetomter i Torsåsen dekker mer enn det umiddelbare behovet i kommunen, og utbygging av feltet vil følgelig gå over mange år. Når man legger inn felt/tomter nå vil dette være en reserve i flere år, og rekkefølgebestemmelser bidrar til at utbyggingen av området skjer trinnvis og oversiktlig. Det gir en forutsigbarhet for hva som skal bygges ut og ikke, når, og i hvilken rekkefølge. Ved å regulere hele området får også vurdert ulike kvaliteter i området helhetlig (naturmangfold, landskap og friluftsliv mm.), slik at man får skilt mulige utbyggingsfelt fra arealer det er fornuftig å bevare til andre hensyn av ulike årsaker.

Vi finner det fornuftig å detaljregulere hele feltet som er avsatt til fritidsformål i KPA, slik at man kan gjøre helhetlige vurderinger potensialet for og konsekvensene av utbygging i området. Ved å avsette antall tomter i planforslaget vil naboer, både tilgrensende, men også de som etablerer seg i hyttefeltet, kunne forholde seg til et forutsigbart utbyggingsmønster.

Det er naturlig at en tilrettelegger for friluftsliv og turveger/traseer i forbindelse med utbygging av større områder for fritidsbebyggelse. Tidligere har skiløyper hatt mest fokus og vært bortimot eneste tilrettelagte løypenett i området. Sommertrafikken har imidlertid økt år for år og utgjør nå betydelig aktivitet. Eksempelvis har området fra Damtjennvegen opp mot Vardebu skihytte og Gjøversalen blitt et populært turområde for langt flere enn de på Selbustrand. At turvegen nå detaljreguleres i forbindelse med hyttefeltet gir mulighet for å se på konkrete løsninger i krysningspunkter. Man kan også vurdere hvordan stier/traseer innenfor hyttefeltet kan koble seg på hovedtraseene, og stille rekkefølgekrav til dette.

Konsekvensutredning og planprogram

Arealet som planlegges til fritidsbebyggelse er i tråd med formål i gjeldende KPA, hvor arealet i sin helhet er avsatt til fritidsbebyggelse. KPA har bestemmelser knyttet til antall hytter innenfor ulike soner for fritidsbebyggelse, hvor arealet for dette planforslaget ikke er medtatt. Arealet ble tatt inn i KPA i 2005, og en eventuell konsekvensutredning fra den gang vurderes av kommunen som foreldet.

Turvegen går i hovedsak over LNFR formål, samt over gjeldende planer for fritidsbebyggelse, og avviker følgelig fra gjeldende formål i KPA og gjeldende detaljregulering.

Selbu kommune stiller krav om konsekvensutredning med planprogram, i tråd med forskrift om konsekvensutredning §6 bokstav b.

Dagens situasjon

Beliggenhet

Planområdet ligger nord for Selbusjøen, mellom Selbustrand og Tømra i Selbu kommune. Det er om lag 13 km kjøring fra planområdet til Mebonden og i underkant av ei times kjøring til Trondheim sentrum. Strandbyggfjellet ligger mot Selbusjøen, og er et attraktivt område gitt sine egenskaper som sørvendt, i direkte tilknytning til godt stinett.



Figur 1: Utsnitt fra Norgeskart.no - omtrentlig plassering av planområdet

Planavgrensning og eiendomsforhold

Planavgrensningen strekker seg over myr, noe fjell og skog, og videre ned til Strandvegen (Fylkesveg 6712). Arealet for fritidsbebyggelse, slik det er avsatt i KPA er på ca. 2 000 daa. Dersom eksisterende veger har behov for utbedring som følge av økt trafikk, må også disse innlemmes i planen. Likeså vil områder for nye veger måtte reguleres, og dermed innlemmes i planområdet. Det samme gjelder for arealbehov utenfor areal avsatt til fritidsbebyggelse til avkjørsler og VA-anlegg.

Turvegen er ca. 4,5 km lang. Regulert bredde på turvegen vil være 6 meter, dette inkluderer sommerturveg, skiløype og 1 meters bredde for rydding av vegetasjon på hver side av stien. Dette utgjør i underkant av 30 daa. I den foreslåtte plangrensen har

man gått utover disse 6 meterne slik at plassering av sti og terrenginngrep kan vurderes nærmere før innsending av planforslaget.

Det foreslåtte planområdet inkluderer areal til vurdering av ulike vegløsninger/teknisk infrastruktur og areal for vurdering av trase for turveg. Planområdet ved varsel om oppstart/høring av planprogram utgjør totalt ca. 2 700 daa. Der hvor eksisterende veger vurderes er det lagt inn en god buffer på begge sider av vegen, slik at man kan vurdere helheten, samt inkludere nødvendig areal for skjæringer og fyllinger. Planområdet reduseres ved innsending av planforslaget, når man har plassert turveg og nødvendig infrastruktur for prosjektet.



Figur 2: Forslag til plangrense til planprogram

Berørte eiendommer hyttefelt: 20/5, 21/1, 21/17, 22/1, 23/1, 22/6

Berørte eiendommer turveg: 28/1, 28/5, 28/6, 27/1, 27/5, 26/1, 26/4, 25/1, 25/2, 24/5, 24/6, 24/8, 24/9, 24/7, 23/1, 22/1, 21/1 og 20/5.

Berørte eiendommer vurderingsareal veger og avkjørsler:

«Sandvikvegen»: 20/5, 21/1, 21/7, 21/5, 22/1, 21/10, 21/13, 21/4, 21/6, 21/15, 1963/18

Svarttjennvegen: 22/1, 23/1, 22/6, 20/5, 21/1, 21/7, 21/10, 21/13, 21/4, 21/6, 21/15, 1963/18

Damtjennvegen/Fossvegen: 24/8, 24/9, 24/7, 24/5, 24/6, 24/4, 24/1, 24/11, 24/44, 24/65

Landskap og terreng

Overordnet skråner området mot sør ned mot Selbusjøen, med vidstrakt utsikt mot Rensfjellet i vest via Tydalsfjella og Skarvan i øst.



Figur 3 Utsiktsbilde fra området

Området er kupert, med flere høydedrag. Lengst mot nord ligger Kvitbergåsen (575 moh.), Torsåsen omtrent midt i området (560 moh.) og Bønnåsen lengst sør (450 moh.), med lavereliggende myrer og daler imellom. Korsbekken og Yter Fosselva renner gjennom planområdet.

Området består av glissen skog og myr og domineres av morenemasser med relativt tynne torvmasser over. En del av myrene er tidligere drenert (på 80-90-tallet) men ikke dyrket.

Det er lite bebyggelse innenfor planområdet, med unntak av noen få etablerte hytter og påbegynte hyttefelt.

Naturverdier

Området består i hovedsak av glissen skog og myr. Det er gjennomført naturkartlegging av området som berøres av turstien i 2021, jfr. vedlegg 2. Det ble registrert flere lokaliteter med rik åpen jordvannsmyr. Funnene i denne kartleggingen er en god indikasjon på at det kan finnes lignende kvaliteter innenfor området avsatt til fritidsbebyggelse, og det er planlagt tilsvarende kartlegging innenfor hele planområdet.

Hyttegrenda ligger videre innenfor areal avsatt til «vernskog», jfr. Kilden/NIBIO. Det er også registrert «kalkrike området i fjellet».

Friluftsliv

Området er et attraktivt friluftsområde i dag, hovedsakelig vinterstid. Preparerte skiløyper går gjennom området, og kjøres hver tirsdag, torsdag og lørdag i sesong av Selbustrand Skispor. Løypene i Strandbyggfjellet er også knyttet sammen med Selbuskogen Skisenter.



Figur 4: Utsnitt fra skisporet.no. Eksisterende løyper vist med grå linje.

Kulturminner og kulturmiljø

På Bjørnhivollen nordvest i planområdet er det to SEFRAK-registrerte bygninger. Utover det er det ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

Overordnede rammer

Statlige planer og retningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Mål om en høy arealutnytting ved vurdering av behov for nye utbyggingsområder, samt at nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder med mulighet for utbygging med mindre arealkonflikter.

Veileder for planlegging av fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse skal lokaliseres og utformes med vekt på landskap, miljøverdier, ressursbruk og estetikk.

Regionale planer og føringer

Regional plan for arealbruk i Trøndelag

Planen skal bidra til at Trøndelag får ei god utvikling med en bærekraftig og differensiert arealpolitikk. Retningslinje R24 og R25 viser til hvordan fritidsboliger bør lokaliseres;

[...] Forhold som kan være viktige å ta opp i de detaljerte planene er:

- Planlegge hytteplassering, veier, ledningsnett og brukssoner så detaljert at de samlede virkninger for naturinteressene kan vurderes. Mest mulig samlokalisering av inngrepene, og avgrensning av inngrepsområdet på tomter, vil kunne sikre bevaring av vegetasjonen.
- Som hovedregel vil en utbyggingsform basert på tett klyngeutbygging med store, sammenhengende grøntområder, være bedre for naturinteresser enn spredning av hytter over et stort område. Dette skyldes både bedre muligheter for god visuell og estetisk utforming, og større muligheter for å bevare vegetasjon og biologisk mangfold.

[Fra MDs veileder Planlegging av fritidsbebyggelse]

R24

Nye fritidsboliger skal fortrinnsvis lokaliseres i tilknytning til eller som fortetting av eksisterende byggeområder

- Kommunen bør som en del av arbeidet med kommuneplanen gjøre en vurdering av behovet for nye arealer til fritidsboliger. Avsatte arealer til fritidsbebyggelse som ikke er regulert siden forrige rullering bør vurderes på nytt.
- Kommunene bør i kommuneplanen angi maksimalt tillatt BYA for nye fritidsboliger for å begrense ressursbruken knyttet til oppføring og drift av fritidsboliger.
- Kommunene bør i kommuneplanen legge til rette for nye og mer bærekraftige modeller for utvikling av fritidsboliger.

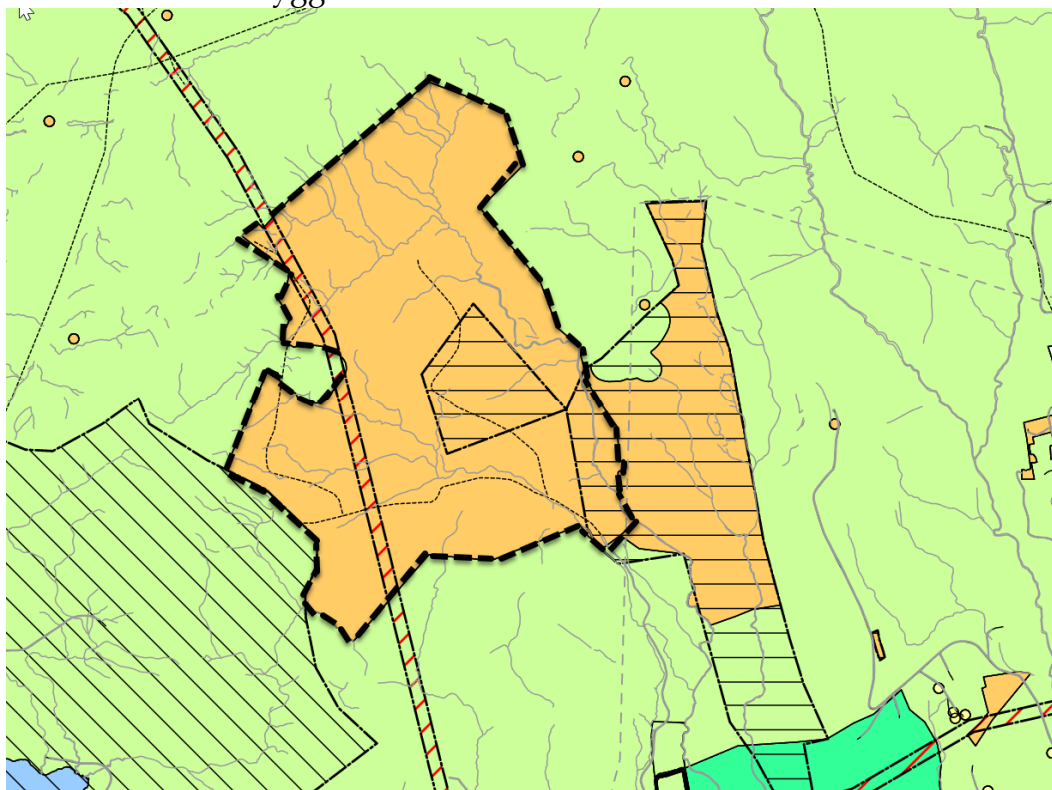
R25

Kommuner med turisme i sårbare områder bør gjennom kommuneplanen sikre en bærekraftig besøksforvaltning

- Tilrettelegging for naturbaserte reiselivsopplevelser bør, der det er hensiktsmessig, gjøres slik at det også stimulerer til aktivitet for fastboende og fritidsbeboere.

Kommunale planer og føringer

Området som ønskes detaljregulert til fritidsbebyggelse er i sin helhet avsatt til fritidsformål i gjeldende KPA 2014-2024. Planområdet ligger i område «HB», dvs. *sone mellom hensynssone reindrift og bygdanær fritidsbebyggelse*. Området for ny turveg er avsatt til fritidsbebyggelse eller LNFR i KPA



Figur 5: Utsnitt av Selbu Kommunes arealkart. Avgrensning av hytteområdet er angitt i omriss. Grensen mellom HB og HC er vist med grå stiplet linje.

6.1 Regler for utforming av fritidsbebyggelse

- a. Tillatt bruksareal BRA og gesims- og mønehøyde måles i henhold til tekniske forskrifter (TEK) til plan- og bygningsloven. Gesims- og mønehøyde skal måles fra toppen av pilarhøyde.
- b. Taktekking skal være av torv, impregnert tre, skifer eller andre materialer med mørk ikke-lysreflekterende overflate. Glatte metallplater tillates ikke, uansett farge.
- c. Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein.
- d. Skarpe eller lyse farger tillates ikke, som hovedfarge eller som kontrastfarge på vinduer, vindskier, grunnmur etc. Eventuelle sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning. Eventuell oppbygd terrasse og rekkverk skal være i bygningenes hovedfarge. Det samme gjelder garasjeport. Hva som menes med lyse farger må konkretiseres i reguleringsplanen.
Framføring av elektrisitet fram til eller i nye byggeområder, eller ved nyanlegg i eksisterende områder, skal skje med jordkabel både for lavspent og fordelingsnett. Det samme gjelder kabler for telefon og TV mv.
- e. Det skal opparbeides minst 1,5 parkeringsplass pr fritidsbolig anlagt slik at de kan brøytes om vinteren.

RETNINGSLINJER FOR Kap. 6

Bebyggelsen skal tilpasse seg terrenget og naturpreget i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Overdreven bruk av utskjæringer eller andre bygningselementer som er fremmed for lokal bygningstradisjon tillates ikke.

Høyde på bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke. I skrånende terreng skal skjæring og fyllinger være tilnærmet lik. Maksimal tillat terrenginngrep må konkretiseres i reguleringsplan.

Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at landskapets hovedpreg opprettholdes. For områder som ligger høyere enn verneskoggrensa skal det tas særlige hensyn for å unngå for sterk uttynning av vegetasjonen.

Private forslag til detaljregulering innenfor de 4 aktuelle områdene Kap. 6 omfatter, tildeles kvoten av hyttetomter i de enkelte områdene, i tråd med protokoll fra forhåndskonferanse for oppstart av planarbeidet, jfr. Pbl. § 12-8.

6.3 Regler for fritidsbebyggelse type HB - Sone mellom Hensynssone reindrift og bygdanær fritidsbebyggelse.

Følgende gjelder for fritidsbebyggelse og fritidstomter som er tidligere godkjent HB, med mindre annet er fastsatt i gjeldende regulerings- eller bebyggelsesplaner.

- a. Totalt bruksareal BRA pr tomt skal ikke overstige 180 m².
- b. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke overstige 30 m² BRA og plasseres med tunvirkning og ikke større avstand enn 15 m fra hovedbygningen.
- c. Tillatt maksimal gesimshøyde er:
 - hovedbygning 4,1 m
 - ev. sidebygning 3,5 m
 Tillatt maksimal mønehøyde er:
 - hovedbygning 5,8 m
 - ev. sidebygning 5m
- d. Eventuell oppbygd terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over terreng.
- e. Innlegging av vann kan tillates såfremt det foreligger godkjent avløpsplan.

6.4 Regler for fritidsbebyggelse type HC - Bygdanær fritidsbebyggelse

Følgende gjelder for fritidsbebyggelse og fritidstomter som er tidligere godkjent HC, med mindre annet er fastsatt i tidligere reguleringsplan. I så fall gjelder denne inntil eventuell ny reguleringsplan er vedtatt.

- a. Det tillates en hovedbygning pr. tomt.
- b. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke overstige 30 m² BRA og plasseres med tunvirkning og ikke større avstand enn 15 m fra hovedbygningen.

Gjeldende planer

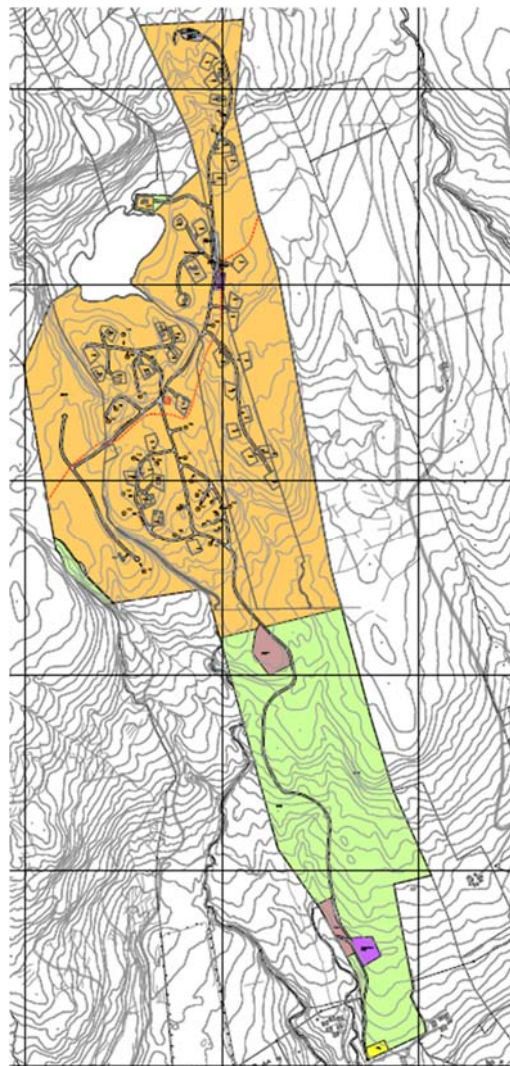
I deler av planområdet gjelder reguleringsplan for Torsåsen Hyttefelt, 2007 0002 av 11.2.2008. Hyttefeltet er regulert med 5 hyttetomter, hvorav én er bebygd i dag.

Del av planen inngår i Damtjønna Hyttegrend, plan 2007 004. Det er ikke avsatt tomter til fritidsbebyggelse i delen som inngår i dette planforslaget.



Figur 6 Utsnitt fra R2007 0002, bebygd hytte er markert

Figur 7 Utsnitt fra 2007 004



Pågående planarbeid

Rullering av kommuneplanens arealdel er igangsatt, det er forventet at denne vedtas i.a. 2023.

Forhold til gjeldende planer

Regulering til fritidsbebyggelse er i tråd med formål i gjeldende planer.

Turstien ligger for det meste innenfor område LNFR og fritidsbebyggelse i KPA 2014-2024, men krysser også Damtjønna Hyttegrend, plan 2007 004 og Torsåsen Hyttefelt. Traseen går også under hensynssone **Høyspenningsanlegg** i KPA. Anlegget er et luftstreck, og det anses som uproblematisk å krysse denne hensynssonen med en tursti.

I oppstartsmøte 10.5.2022 kommenterte forslagsstiller at det er mer naturlig å vurdere område som «HC», dvs. «Bygdanær fritidsbebyggelse», sett i lys av at det er plassert i direkte tilknytning til etablerte Damtjønna, samt at området ligger nært Selbustrand/Tømra og Strandvegen. Selbu Kommune foreslår i sin tilbakemelding at områder lengst sør reguleres som HC, mens områder lengst nord reguleres som HB. Dette skal vurderes i det videre planarbeidet, i samråd med kommunen.

Beskrivelse av tiltaket

Hyttegrenda

Formålet er å utvikle Torsåsen Hyttegrend for fritidsbebyggelse med høy standard. Det skal legges til rette for tomter med variert størrelse og utnyttelse, med helårsveg fram til hver tomt. Planen skal vise nødvendig og tilhørende infrastruktur. Det er et innledende mål å få avsatt areal for til inntil 350 enheter. Utredningsarbeidet vil vise hvilke arealer innenfor området som er egnet for bebyggelse, og hvilke områder det er fornuftig å bevare ubebygde av ulike hensyn.

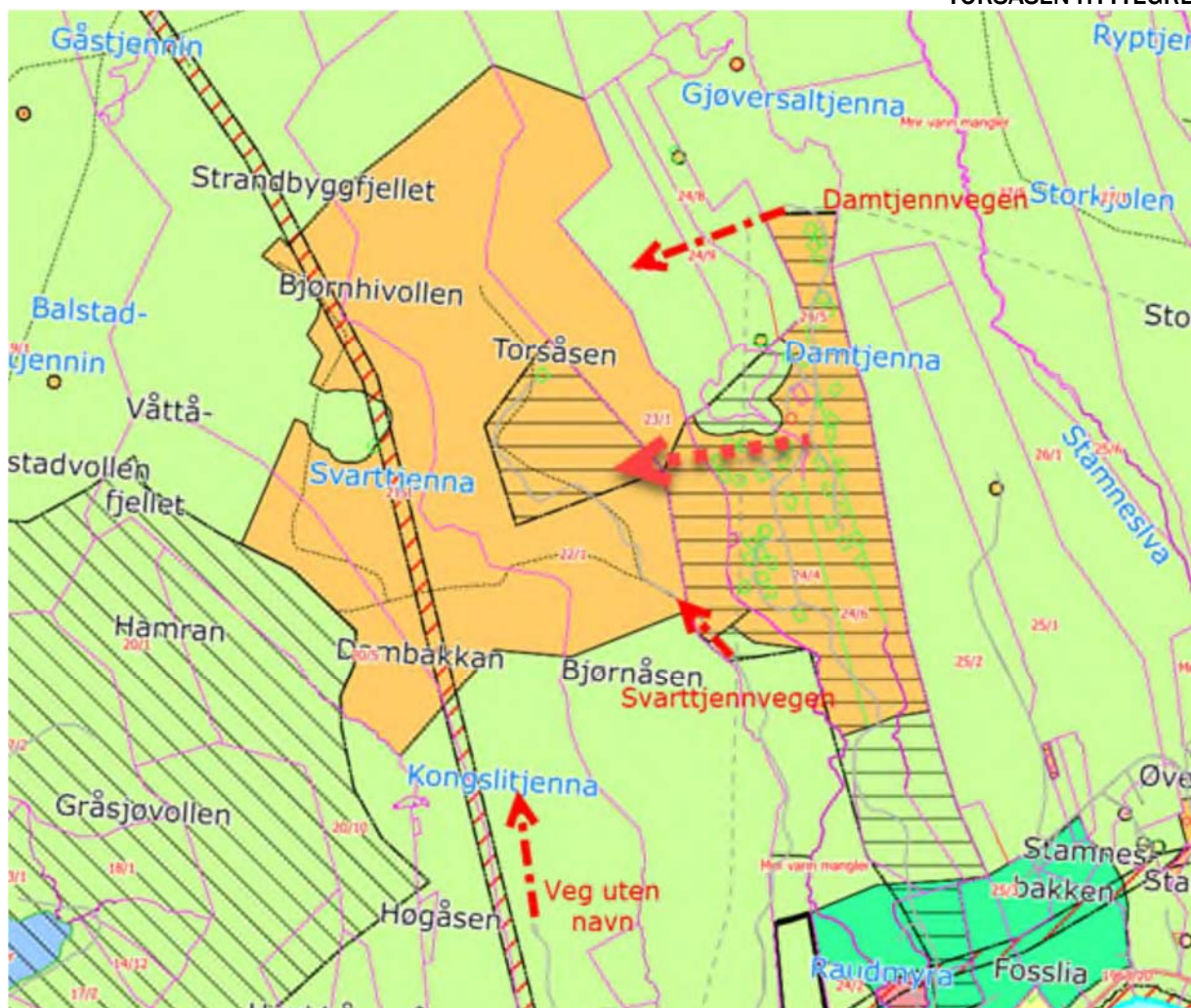
Planen sees som en videreutvikling/utvidelse av allerede eksisterende Damtjønna Hyttegrend. Området ligger bygdeanært til, og i direkte tilknytning til et meget godt utbygd og driftet skiløypeanlegg i Strandbyggfjellet.

KPA har føringer når det kommer til utforming av både terreng og fritidsbebyggelse. Det angis også at det ved utarbeiding av reguleringsplan skal gjøres en konkret vurdering av hva som kan tillates på den enkelte tomt. På nåværende tidspunkt er det ikke tatt stilling til typologi, men utbygger ønsker å utrede en variert fordeling av enheter, både frittstående hytter og enten kjedede hytter og/eller leilighetsbygg.

Terrengtilpasning, plassering av tomter og vurdering av typologi må gjøres etter befaring og nærmere vurdering av områdets beskaffenhet og andre hensyn som framkommer av utredningsarbeidet. Med tanke på området størrelse er det naturlig å tenke seg flere mindre utbyggingsområder, med innbyrdes krav til utbyggingsrekkefølge.

Areal i planområdet hvor det ikke reguleres tomter eller teknisk infrastruktur skal avsettes til hensiktsmessig grøntformål (eks. LNF eller naturområde). Dette sikrer grønne traséer/ferdselsårer i og gjennom området, som vil bli tilgjengelig for alle, inkl. som beiteområde. Det sikrer også at eventuelle naturverdier som framkommer av kartlegging ivaretas.

Det er flere muligheter for adkomst inn til planområdet. Alternativer er adkomst enten via Svarttjennvegen, eller sørfra fra vegen fra Sandvik Østre (som foreløpig stopper på Rødmyra). Denne vurderes forlenget inn i planområdet. Det er også mulig med adkomster via Damtjennvegen. Granby AS er i dialog med vegeiere om bruk av private veger. Mulige adkomstveger skal vurderes i det videre planarbeidet, og planforslaget skal regulere nødvendige traséer fram til og inn i området.



Figur 8 Mulige adkomsrøyer inn til området.

Turstien

Helårs tursti/skiløype kan sees i sammenheng med målet om å gjøre Strandbyggfjellet mer tilgjengelig både for hytteboere, tilreisende på dagsturer- og fastboende. På enkelte strekninger i området er det kupert/ulendt, og en tilrettelegging av trase gjør at skiløypa kan prepareres på et tidligere tidspunkt enn før, da det kreves mindre snømengde. Tilretteleggingen vil gi bedre løyper og tidligere sesongstart. Turstien vil samle mye av trafikken i marka i dette området og forhåpentligvis bidra til at flere vil benytte muligheten for å komme seg ut på tur. Samtidig kan man i større grad styre ferdselen og unngå nedtrækking av områder man ønsker å bevare av ulike hensyn.

Skiløypa planlegges med en bredde på 4 meter, slik at den kan prepareres maskinelt. Innenfor traseen opparbeides det en sommersti med en bredde på inntil 2,0 meter. Det er behov for å rydde vegetasjon 1 meter utenfor skiløypa, for adkomst for løypemaskin. Totalbredde på traseen blir 6 meter, inklusive areal for rydding. I planarbeidet må man avklare om det stedvis er behov for mer eller mindre areal for grøfter og andre terrengtilpasninger, eventuelt utvidelser i forbindelse med overganger/kulverter.

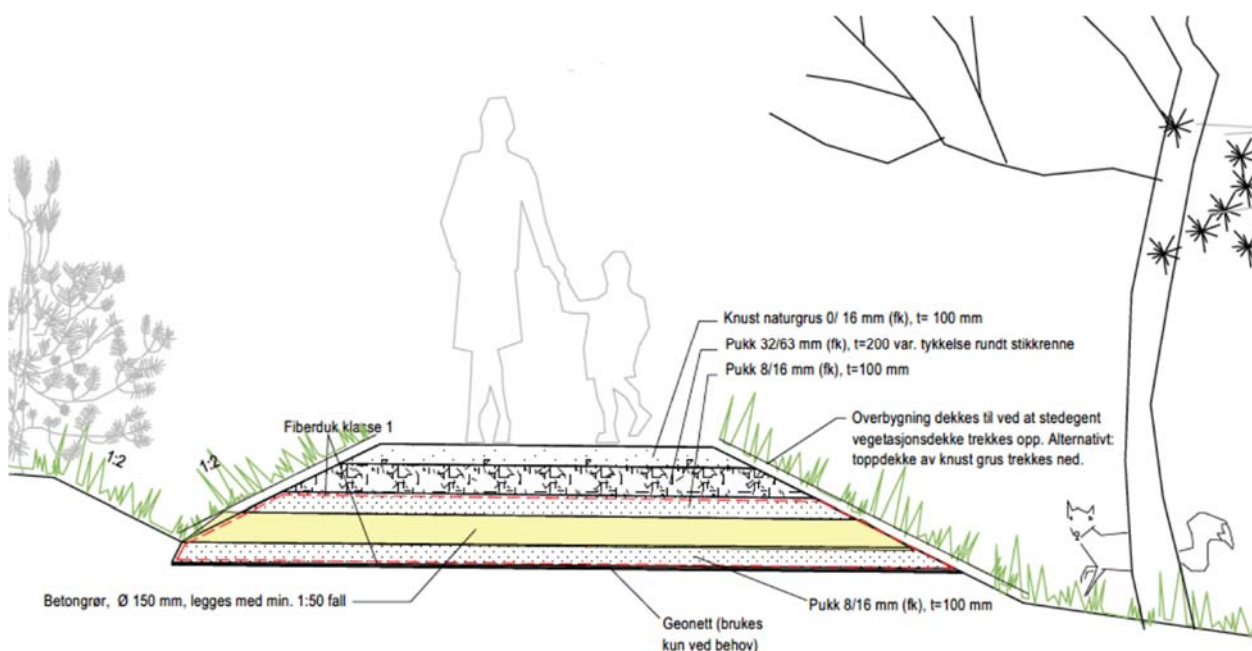
Den foreløpig foreslåtte traséen for turveg kommer i konflikt med eller i nærheten av tre registrerte naturlokaliteter. I det videre planarbeid skal det vurderes om traséen kan legges utenfor disse lokalitetene.

Terrenginngrep

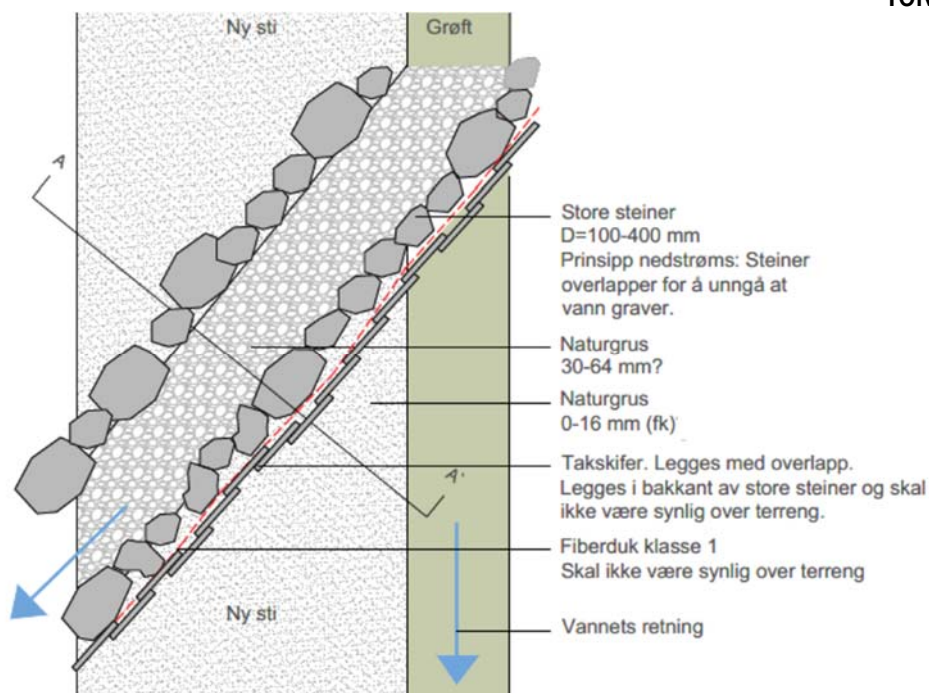
Det er tenkt at byggemetode skal ta utgangspunkt i *Veileder for Tilrettelegging av turveier, løyper og stier* utarbeidet av Kultur- og Kirkedepartementet. I tillegg er momenter i veileder utarbeidet av Miljødirektoratet *Naturvennlig tilrettelegging for friluftsliv* relevant for det videre planarbeidet.

I traseens lavpunkter legges tverrgående stikkrenner for å mest mulig bevare hydrologien i terrenget. Dimensjon på stikkrenner må vurderes ift. lengde helling og vannmengde som kan komme. I punkter der hvor det kan komme mye vann og med stor intensitet bør det Steinsettes med grov kult, både ved stikkrennens innløp og utløp. Masse fra grøfter legges opp mellom grøftene før fiberduk legges på stibanen. Over fiberduk legges et bærelag av pukk, deretter et topplag som planeres til et jevnt dekke. I områder der forhold tilsier at grøfting ikke er nødvendig, planeres terreng før fiberduk legges under bærelag av grus/pukk.

Dersom det blir nødvendig å krysse myr, skal stien legges på geonett før bærelag (pukk) og slitelag (subbus) anlegges over. Ved behov for ledning av overflatevann på myr anlegges drensør gjennom overbygningen, eventuelt i åpen steinsatt renne, for å unngå endring av hydrologien i myra.



Figur 9: Prinsippsnitt for oppbygging av tursti. Fra Stiprosjektet til Trondheim Kommune/Storheiestien (Asplan Viak 2018)



Figur 10: Eksempel på åpen steinsatt renne over sti. Fra Stiprosjektet til Trondheim Kommune/Storheistien (Asplan Viak 2018)

Lyssetting

Deler av løypa planlegges som lysløype. Det vil gjelde løypa fra Hølbekkevegen til Korsbekken, en strekning på ca. 3,0 km. Type belysning og omfang må avklares i det videre planarbeidet. Det må videre vurderes hvorvidt det må reguleres ytterligere stibredde for belysning. Det tas utgangspunkt i at eventuell belysning sentreres ned på løypa for å hindre unødvendig opplysning utover skiløype. Det må også vurderes om lysanlegget kan styres (f.eks. med astrour) slik at lyset går av på kvelds-/nattertid.

Parkering

Behov for parkering i forbindelse med turstien må vurderes i det videre planarbeidet.

Kryssing av veg

Tursti krysser Damtjønnevegen, samt planlagt vegforbindelse til Torsåsen ved Bønnåsen. Det må avklares i videre planarbeid hvorvidt skiløypa skal gå over eller under vegen.



Figur 11: Eksempel på undergang, her fra Eiterå Krøtterundergang på E6 Helgeland Nord (av Geosynthia, <https://www.youtube.com/watch?v=-DMnXyaeKac>)

Figur 12: Alternativt kan skiløypa gå over, med trafikk tunnel under. Her fra eksempel fra Kvitfjell (av Geosynthia, <https://www.youtube.com/watch?v=ZVc59YdN0SI>)

Plan og utredningstema

Metode

Konsekvensutredningen skal belyse sannsynlige virkninger av planforslaget i forhold til relevante planer, målsettinger og retningslinjer. Det skal redegjøres for hva som kan gjøres for å tilpasse tiltaket til omgivelsene, og utredningene skal belyse planens konsekvenser for relevante influensområder for de ulike temaene som er valgt i planprogrammet. Influensområdet vurderes for det enkelte tema, og kan gå utenfor planområdet. For relevante tema skal det også gjøres en vurdering av behovet for nærmere undersøkelser både før og etter gjennomføring av planforslaget

Konsekvensutredningen skal bygges opp av to trinn for hvert tema som utredes:

- Beskrivelse/ verdivurdering av dagens situasjon
- Beskrivelse og vurdering av tiltakets effekt på og konsekvenser for de ulike temaene.

De enkelte tema skal belyses gjennom tekst og hensiktsmessige illustrasjoner.

Utredningen skal klarlegge verdi-, omfang- og konsekvensgrad sammenliknet med 0-Alternativet (dagens situasjon). Konsekvensutredningen vil bygge på eksisterende kunnskap gjennom innhenting av data fra offentlige databaser, eksisterende litteratur innenfor fagområdene og befarings/feltundersøkelser for de tema der dette er relevant.

Tema som skal identifiseres og beskrives

Forskrift om konsekvensutredninger § 21 angir temaer som skal vurderes utredet og det presiseres at konsekvensutredningens innhold og omfang skal være tilpasset den aktuelle planen og være relevant for de beslutninger som skal treffes.

Tema og datagrunnlag	Utredningsbehov/beskrivelse	Innhold/metode – hvordan skal det utredes	KU/ ROS / PB ¹
Naturmangfold jfr. Naturmangfoldsloven	Deler av området er kartlagt for naturtyper, og det er gjort flere registreringer av slike. Det gir grunn til å tro at det kan være flere slike verdier i området. Like nord for planområdet går grensen for inngrepsfrie naturområder (2018).	Kartlegging av naturtyper foregår etter det standardiserte systemet Natur i Norge (NiN), og utføres av firmaet Natur og Samfunn AS i tidsrommet mai til oktober 2022. Videre vurdering etter miljødirektoratets veiledning.	KU
Økosystemtjenester	Økosystemtjenester er goder og tjenester som vi får fra naturen. Slik som grunnleggende tjenester som primærproduksjon. Forsynende tjenester som mat og vann. Regulerende tjenester som vannrensing, flom- og erosjonsbeskyttelse. Og kunnskaps og opplevelsestjenester som rekreasjon, friluftsliv og stedsidentitet mm.	Temaene som faller inn under kategorien fanges om av andre utredningstema, og kommenteres under disse. (naturmangfold, friluftsliv, hydrologi og landskap).	KU/ PB
Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål	Norge har 24 mål for miljøet som er fordelt på områdene naturmangfold, kulturminner og	Flere av temaene som inngår i miljømålene inngår i andre	KU/ PB/ ROS

¹ KU=Konsekvensutredning, ROS=Risiko- og Sårbarhetsanalyse, PB=Planbeskrivelse

	kulturmiljø, friluftsliv, forurensning, klima, og polarområdene. Nasjonale miljømål er videreført i nasjonale planretningslinjer og fulgt opp i regionale planer. Disse legger føringer for planarbeidet.	utredninger i enten KU, PB eller ROS.	
Kulturminner og kulturmiljø	Bygninger på den gamle setervollen Bjørnhivollen er SEFRAK-registrert. Utover det er det ikke kjent at det er verdier i området som tilsier at tiltaket får konsekvenser for kulturminner	Planforslagets forhold til kjente verdier må framgå av planbeskrivelsen.	PB
Friluftsliv	Området er benyttet til friluftsliv både sommer og vinter, med mer og mindre opparbeidede stier og målpunkter i og rundt området..	Planbeskrivelsen må beskrive dagens bruk og tilgang til området i friluftssammenheng, og tiltakets påvirkning på dette. Lokale foreninger benyttes for å innhente kunnskap og dagens bruk, slik som Fiskeutvalg og Jaktutvalg Selbustrand IL (SIL) er ansvarlig for løypekjøring av langrennsløyper og drift av stier og hytter i området. SIL bidrar med kunnskap om eksisterende ruter og planlegging av nye.	PB
Landskap	Det er lite bebyggelse eller tekniske inngrep innenfor planområdet. Terrenget ligger sørvendt, og er i stor grad synlig for omgivelsene.	Planforslaget må inkludere beskrivelse av landskapskvaliteter og vurdere visuelle konsekvenser. Eksponering og omfang av terrenginngrep må vurderes. Spesielt ved bebyggelse på høydedrag og ved vannforekomster. Utredningen skal inkludere illustrasjoner som viser tenkt utbygging og nær- og fjernvirkning. Utredningene må også ta for seg lysforurensning, både fra bebyggelse og eventuelle lysløyper.	KU
Forurensning, (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, støy)	Planlagte tiltak vil kunne ha virkninger for omgivelsene i form av at det vil bli mer trafikk inn til planområdet, og også på tilførselsveger. Området er ikke under påvirkning av forurensning fra kjente kilder.	Av planforslaget må det framgå om arealendringene som følger av planforslaget vil kunne skape forurensningsproblemer for omgivelsene.	ROS /PB
Vannmiljø, jf. vannforskriften/ hydrologi	Planforslaget ligger ikke i nedslagsfelt for drikkevannskilder.	Miljøtilstanden vurderes etter økologiske kriterier som blant annet forekomst av fisk,	KU/ PB/ ROS

	Det er kjent at det er mye myr i området.	vannplanter, plankton, næringssalt og miljøgifter. Det må framgå om planen medfører endring/forringelse av vannforekomster. Det skal utarbeides en overordnet VA-plan for planforslaget.	
Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	Det er ikke innmark/dyrka mark i planområdet. Området inngår i beiteområdet til SA Selbustrand Utmarkslag. Det ligger vernskog innenfor planområdet. Det er ikke kjent at det er andre mineralressurser i området	Kommunen har i sin tilbakemelding etter oppstartsmøtet krevd utarbeidelse av beitebruksplan for området. Kommunen har per i dag ikke en gjeldende beitebruksplan. Som en del av utredningsarbeidet må planforslagets konsekvens for beiteområdet vurderes. Omfang/avgrensning av beitebruksplan må vurderes i samråd med kommunen i det videre planarbeidet. Forholdet til vernskogen må beskrives.	KU
Samisk natur- og kulturgrunnlag	Planområdet ligger utenfor Saanti sijte/Essand reinbeiteområde. Det er ingen reinbeitedistrikt registrert i området.	Ikke relevant	-
Transportbehov	Planforslaget medfører økt trafikk i og inn til området.	Det må gjøres en vurdering av konsekvens av økt trafikk, herunder økt ÅDT som følge av utbygging. Eksisterende avkjørsler til adkomstveg/«hytteveger» fra Strandvegen må vurderes mhp. Behov for utvidelse/oppgradering.	PB/ ROS
Energiforbruk og energiløsninger	Planforslaget gir økt energibehov i området. Utbygging av nødvendig infrastruktur må påregnes.	I samarbeid med netteier må en vurdere forventet energibehov og planlegge plassering av nettstasjoner og føringsveger for infrastruktur	PB/ ROS
Beredskap og ulykkesrisiko	Planområdet har ikke infrastruktur for å ivareta beredskap per i dag.	Planforslaget må vise at utrykningstider ivaretas og at veger er dimensjonert for utrykningskjøretøy. Det må dokumenteres tilgang til slukkevann. Det skal utarbeides overordnet VA-plan for området	ROS /PB
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred	Området er ikke utsatt for risiko knyttet til havnivåstigning eller stormflo. Utbyggingsområdet ligger over marin grense. Det er lav sannsynlighet for konsekvenser som følger av klimaendringer.	Sikkerhet for skred, både jordskred og snøskred må utredes Dersom avkjørsler fra Strandvegen skal medtas i	ROS

	Offentlige databaser viser at noen deler av området har risiko for skred.	planforslaget, må det vurderes konsekvenser som følge av at arealet ligger under marin grense.	
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	Det er god tilgang til rekreasjonsområder i dag. Det er blant annet et godt utarbeidet løypenett for ski og sommerstier.	Planbeskrivelsen må redegjøre for hvordan tiltaket påvirker eksisterende rekreasjonsmuligheter og hvordan det tilrettelegges for nye.	PB
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelvegnett	Planområdet er allment tilgjengelig i dag, og benyttes til friluftsliv/rekreasjon. Det er ikke kjent at noen av friluftstilbudene er universelt tilgjengelig. Det er ikke gang- og sykkelveinett i området i dag.	Allmenn tilgang til rekreasjonsarealer og eventuelt tilrettelagte områder innenfor planområdet må framgå av planbeskrivelsen.	PB
Barn og unges oppvekstvilkår	Viktige tema for barn og unges oppvekstvilkår er nærhet til sosial infrastruktur, lekeplasser og rekreasjonsområder. Fravær av forurensing, støy, trafikkfare og andre helsefarer.	Selbu Kommune oppfordrer til å se på hvordan området kan bli mer attraktivt for barn og unge, og hvordan disse kan medvirke til planprosessen. Planbeskrivelsen må inneholde vurdering av tiltakets påvirkning på eksisterende rekreasjonsområder. Samt vurdere om tiltaket medfører økt fare for forurensning, støy, trafikkfare eller andre helsefarer for barn og unge.	PB
Kriminalitetsforebygging	Lite aktuelt tema i denne plansaken og utredes ikke nærmere	Ikke relevant	-
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Området er lite utbygd i dag.	Bestemmelser som sikrer arkitektonisk utforming og kvalitet utarbeides i samråd med arkitekt og i tråd med byggeskikk i området.	PB

Fra listen er det temaene Naturmangfold, landskap, vannmiljø og jordressurser som vil konsekvensutredes i planforslaget. Flere andre tema i listen faller under ett eller flere av disse. Temaene samisk natur- og kulturgrunnlag og kriminalitetsforebygging vurderes som ikke relevante grunnet tiltakets art og lav sannsynlighet for påvirkning på- eller av planlagte tiltak. Øvrige tema fra forskriftens § 21 vil vurderes og beskrives i planforslaget, og vil inngå i tilhørende risiko- og sårbarhetsanalyse. Temaene i listen er ikke uavhengige og kan virke inn på hverandre og kan ses i sammenheng. Når det vurderes at et tema ikke er vesentlig eller relevant som et utredningstema i konsekvensutredningen betyr ikke dette at temaet er uvesentlig eller irrelevant i planarbeidet.

Utredningsprogram i konsekvensutredningen

Tema: Naturmangfold		
Bebyggelses / turveg kan komme i konflikt med naturtyper eller andre naturverdier.		
KU-tema naturmangfold skal inkludere en kartlegging av naturtyper, samt beskrive hvordan tiltaket vil påvirke naturverdier i området.		
Problemstilling	Utredningsbehov	Metode/Dokumentasjon:
Hvordan vil planlagt bebyggelse påvirke naturmangfold	Det skal avklares i hvilken grad tiltaket kan komme i konflikt med naturverdier. Utredningene skal danne grunnlag for å avsette arealer til «grønne» formål på plankartet.	Naturtypekartlegging iht. NiN. Utredning som beskriver virkninger av planforslaget.
Grunnlagsmateriale:	Eksisterende kartleggingsdata fra området, kartgrunnlag og tilgjengelig informasjon i offentlige databaser..	
Andre metoder for innsamling av data:	Befaring og registreringer i felt.	

Tema: Landskap		
Planlagt bebyggelses høyder, skala, utforming og plassering vil kunne medføre endringer i landskapsbildet.		
KU-tema landskapsbilde skal beskrive landskapets utforming og egenskaper, samt vurdere hvordan tiltaket vil påvirke landskapet, eller hvordan landskapet kan påvirke tiltaket.		
Problemstilling	Utredningsbehov	Metode/Dokumentasjon:
Hvordan vil planlagt bebyggelse påvirke landskapsbildet	Det må utarbeides visualiseringer som belyser virkningen av ny bebyggelse og eventuelle terrenginngrep. Det er spesielt viktig å belyse landskapskonsekvenser fra områder det planlagt bebyggelse vil være mest synlig	Landskapsanalyse med illustrasjoner. Terrengsnitt, illustrasjoner/ visualiseringer som viser før- og etter situasjon og virkninger av planforslaget
Grunnlagsmateriale:	Kartgrunnlag for gjeldende situasjon	
Andre metoder for innsamling av data:	Landskapsanalyse, befaring og registreringer i felt og illustrasjoner av terreng og planlagt bebyggelse.	

Tema: Vannmiljø		
Planlagt bebyggelses vil kunne medføre endringer i vannmiljøet i området.		
KU-temavannmiljø skal beskrive/vurdere miljøtilstanden etter økologiske kriterier, det må framgå om planen medfører endring/forringelse av vannforekomster. Det skal utarbeides en overordnet VA-plan for		
Problemstilling	Utredningsbehov	Metode/Dokumentasjon:
Hvordan vil planlagt bebyggelse påvirke landskapsbildet	Det må utarbeides en analyse som belyser virkningene av tiltakene på vannmiljøet i området.	Utredning som beskriver virkninger av planforslaget. Overordnet VA-plan.
Grunnlagsmateriale:	Kartgrunnlag og tilgjengelig informasjon i offentlige databaser.	
Andre metoder for innsamling av data:	Befaring og kartlegging i felt	

Tema: Jordressurser		
Bebyggelses /turveg kan komme i konflikt med jordressurser i området.		
KU-tema jordressurser skal beskrive og vurdere hvordan tiltaket vil påvirke beitemulighetene i området, samt beskrive konsekvensene for registrert vernskog.		
Problemstilling	Utredningsbehov	Metode/Dokumentasjon:
Hvordan vil planlagt bebyggelse påvirke beitemulighetene i området og i utmarkslaget beiteområde samlet.	Utredning som beskriver virkninger av planforslaget. Inkludert dagens bruk av området og hvordan planlagte tiltak vil påvirke beitemulighetene innenfor utmarkslagets område etter utbygging. Samt konsekvenser for registrert vernskog.	Beitebruks plan eller tilsvarende utredning, tilpasset plannivå.
Grunnlagsmateriale:	Beitelagens informasjon om dagens beitestruktur i området. Kartgrunnlag og tilgjengelig informasjon i offentlige databaser..	
Andre metoder for innsamling av data:	Befaring og kartlegging i felt.	

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse for planarbeidet i henhold til DSBs veileder, denne skal følge med innsending av planforslag. Både anleggsfase og driftsfase skal vurderes i analysen. Forslag til for sjekkliste for ROS følger som vedlegg.

Andre tema som utredes i planarbeidet

Det er ulike problemstillinger som må utredes og vurdere i forbindelse med planarbeidet.

Tema	Utredning	Utredes av
Geoteknikk/geologi	Overordnet geoteknisk rapport utarbeides. Vurdering av geologi/områdestabilitet	Utarbeides av ansvarlig fagrådgivere
Plan for vann og avløp	Overordnet plan for vannforsyning og avløpshåndtering. Planen skal inkludere en vurdering av private vs. kommunale anlegg.	Utarbeides av ansvarlig fagrådgiver
Plan for veger	Overordnet plan for vegstruktur i området.	Vurderes av ansvarlig fagrådgivere (vegingeniør og landskapsarkitekt). Endelig løsning reguleres i planforslaget.
Teknisk infrastruktur, høyspent/fiber	Overordnet plan for energiforsyning	Utarbeides av ansvarlig fagrådgiver i samarbeide med Tensio

Planprosess

Medvirkning

Det ble avholdt oppstartmøte med Selbu kommune 10. mai 2022.

Det legges opp til en planprosess med tilhørende varslinger og høringer av planprogram og planforslag i henhold til plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredning. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart av planarbeid. Høringsfristen er minimum 6 uker. Oppstart av planarbeidet kunngjøres i Selbyggen (lokalavis) og på kommunens og plankonsulentens hjemmeside.

Etter høring og offentlig ettersyn, skal planprogrammet fastsettes politisk av Selbu kommune. Dette legger så grunnlaget for konsekvensutredningen og planforslaget.

Medvirkning i planprosessen følger av plan- og bygningsloven §§ 5-1 og 5-2. Grunneiere og offentlige instanser varsles i henhold til liste fra Selbu kommune og eiendomsregistre. Etter fastsetting av planprogram vil det bli utarbeidet forslag til detaljregulering med konsekvensutredning og planbeskrivelse. Dette vil bli lagt fram for førstegangsbehandling, med offentlig ettersyn i seks uker. Berørte og andre interessenter får da igjen anledning til å gi uttalelse til forslaget.

Det er gjennomført informasjonsmøte med grunneiere på turstien, og det er innledet et samarbeid for å kunne gjennomføre et slikt prosjekt. Granby AS har videre hatt informasjonsmøte med Selbustrand Utmarkslag og informert om pågående planarbeid, og bedt om uttalelse.

Behov for direkte kontakt eller møter med berørte parter/naboer vil bli vurdert underveis i planprosessen.

Framdrift

Forventet framdrift forutsatt en relativt strømlinjeformet planprosess

Juni-juli 2022	August-september 2022	September-november 2022	Desember 22-mars 23	Mars – juni 2023	Juni 2023
Varsel om oppstart. Høring av planprogram	Ferdigstillelse av planprogram. Fastsettelse i Planutvalget	Utredninger, utarbeidelse av komplett planforslag	1. gangs behandling, offentlig ettersyn	2. gang behandling	Vedtak i Kommune-styret

Vedlegg

Vedlegg 1: Sjekkliste for ROS-analyse

Vedlegg 2: Naturkartlegging av tursti, Natur & Samfunn, oktober 2021

Vedlegg 3: Planavgrensning 1: 15 000 i A3

Vedlegg 4: Referat fra oppstartmøte

Vedlegg 5: Behovsvurdering av Torsåsen Hyttegrend