

# Planinitiativ – Torsåsen hyttegrend

Anmodning om oppstartsmøte

## Innhold

Saksopplysninger.....	3
Prosjektorganisering.....	3
Prosjekteier .....	3
Plankonsulent.....	3
Eiendomsopplysninger .....	3
Formålet med planen .....	4
Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet .....	4
Overordnet plassering.....	4
Forslag til planavgrensning.....	5
Virkninger utenfor planområdet .....	6
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	6
Utbyggingsvolum og utbyggingshøyder .....	6
Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	7
Adkomst .....	7
Vann og avløp, el og fiber.....	8
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser .....	9
Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid .....	9
KPA .....	9
Detaljregulering.....	10
Tilstøtende regulering og andre planer.....	10
Forholdet til gjeldende planer.....	10
Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	11
Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.....	11
Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser som skal varsles om planoppstart .....	11
Prosser for samarbeid og medvirkning fra andre berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.....	12
Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt .....	12
Tema for oppstartmøtet.....	13

## Saksopplysninger

### Prosjektorganisering

#### Prosjekteier

Granby Hytter AS (org nr 926 087 797)

Kontaktperson: Rune Dragsten, epost [rune@granby.no](mailto:rune@granby.no), mob. 959 16 807, og

Ellen M Sundlisæter, epost [em.sundlisaeter@kkn.no](mailto:em.sundlisaeter@kkn.no), mob 480 43 215

#### Plankonsulent

Plan Arkitekter AS (org nr 976 729 153)

Kontaktperson: Siri Monkan, epost [siri@plan.no](mailto:siri@plan.no), mob. 947 90 171

Planforslaget utarbeides i tett samarbeid med Karl Knudsen AS.

## Eiendomsopplysninger

Planen ligger innafor eiendommene:

Gnr/Bnr.	Adresse	Eier
Del av 20/5	Sandvik Vestre	Jostein Sandvik Strandvegen 515 7584 Selbustrand
Del av 21/1	Sandvik Østre	Jostein Sandvik og Siri Øverås Sandvik Strandvegen 515 7584 Selbustrand
Del av 22/1	Svinaas Øvre	Sunniva Moen Svelmo og John Villy Svelmo (det foreligger godkjent fradelingssøknad av aktuell del av eiendom av 30.3.22. Ny eier: Granby AS)
Del av 23/1	Løvås	Jostein Sandvik og Siri Øverås Sandvik Strandvegen 515 7584 Selbustrand
22/6		Cathrine Fuglem Sjøvollvegen 17 7580 Selbu

Tilstøtende eiendommer som kan bli berørt av planforslaget:

Gnr/Bnr.	Adresse/Bruksnavn	Eier
20/10	Sandvik Nordre	Per Inge Sandvik Strandvegen 539 7584 Selbustrand
20/5	Sandvik Vestre (resterende del, jfr. tabell over)	
21/1	Sandvik Østre (resterende del, jfr. tabell over)	

22/1	Svinaas Øvre (resterende del, jfr. tabell over)	
23/1	Løvås (resterende del, jfr. tabell over)	
24/4	Fossum Østre (nordre del)	Kai Morten Størseth Fossvegen 45 7584 Selbustrand
24/7	Fossum Vestre	Anne Setsaas Husvikveien 15 1443 Drøbak
24/4	Fossum Østre	Kai Morten Størseth Fossvegen 45 7584 Selbustrand

Dersom det blir aktuelt å regulere adkomst fra fylkesvegen kan det bli flere berørte eiendommer langs vegtraséen(e).

### Formålet med planen

Planen skal legge til rette for fritidsbebyggelse med tilhørende teknisk infrastruktur på et areal som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel (KPA). Formålet er å utvikle Torsåsen Hyttegrend for fritidsbebyggelse med høy standard. Det skal legges til rette for tomter med variert størrelse og utnyttelse, det er et innledende mål å få avsatt areal for til sammen ca. 300 enheter. Planen vil vise nødvendig og tilhørende infrastruktur. Planen sees som en videreutvikling/utvidelse av allerede eksisterende Damtjønna Hyttegrend i området. Området ligger bygdanært til, og i direkte tilknytning til et meget godt utbygd og driftet skiløypeanlegg i Strandbyggfelet.

### Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

#### Overordnet plassering

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 en times kjøring til Trondheim sentrum.

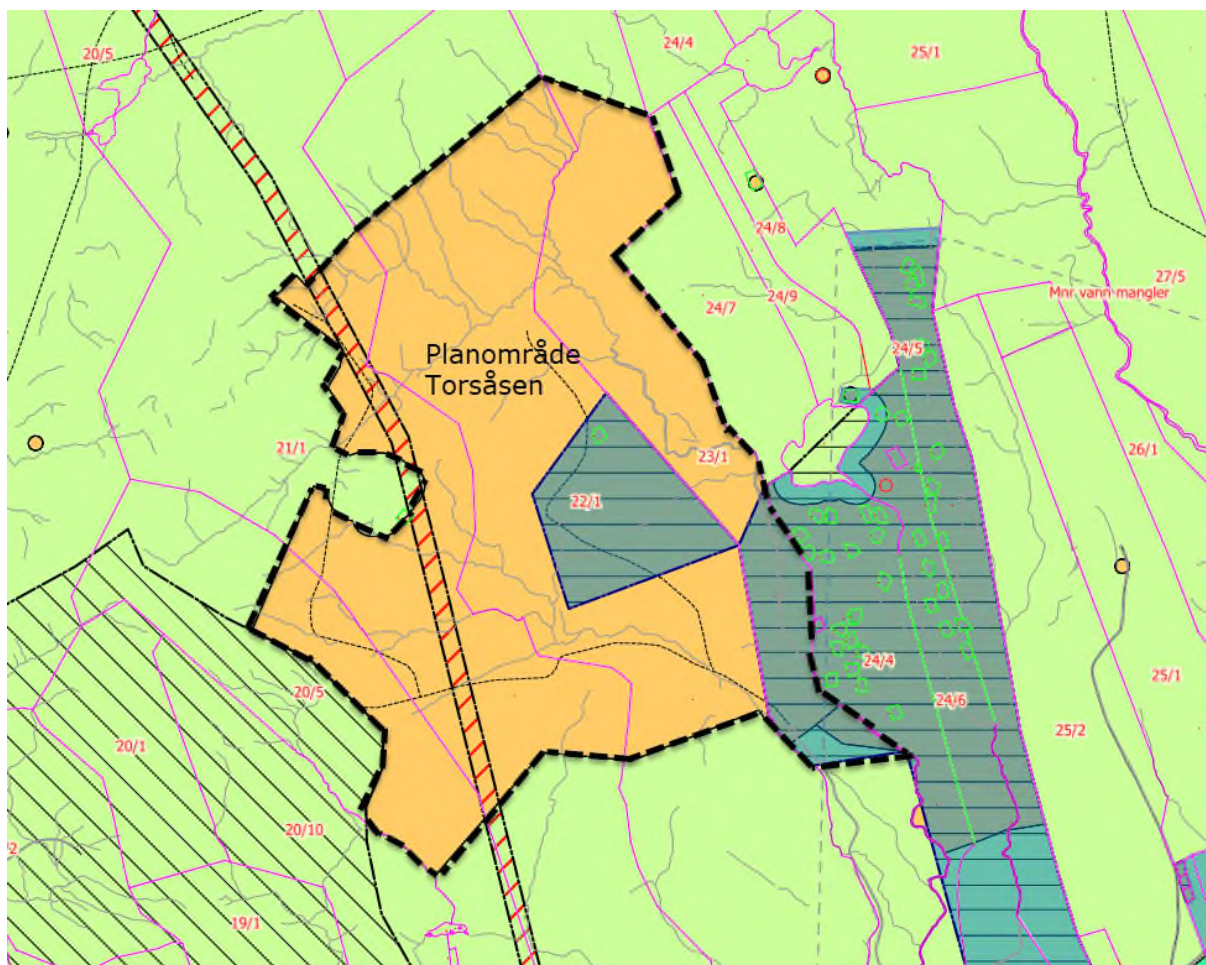
Planavgrensningen strekker seg over myr, noe fjell og skog. Strandbyggfelet ligger mot Selbusjøen, og er et attraktivt område gitt sine egenskaper som sørvendt, i direkte tilknytning til godt utbygde skispor, og i relativt kort avstand fra f. eks Trondheim. Området er ca 2000 daa.



Figur 1 Utsnitt fra Norge i bilder, planområdet ligger i det markerte området.

### Forslag til planavgrensning

Foreløpig forslag til planområde forholder seg til området som er avsatt til fritidsbebyggelse i KPA, og hensyntar eiendomsgrenser i området.



Figur 2: Forslag til planavgrensning

### Virksomheter utenfor planområdet

Nye adkomstveger må etableres fram til planområdet, og en må vurdere om eksisterende veger kan benyttes eller om det må etableres helt nye traseer. Om eksisterende veger har behov for betydelig oppgradering bør også disse innlemmes i planområdet. Likeså vil områder for nye veger måtte reguleres, og dermed innlemmes i planområdet. Det samme gjelder for evt arealbehov utenfor planområdet til VA-anlegg.

### Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Granby AS ser for seg en variert fordeling av enheter, både frittstående hytter og enten kjedede hytter eller større leilighetsbygg, med mindre utbyggingsområder som knyttes til en utbyggingsrekkefølge. Det er tenkt fritidsbebyggelse med høy teknisk standard, med kjøreadkomst til hver enhet.

### Utbyggingsvolum og utbyggingshøyder

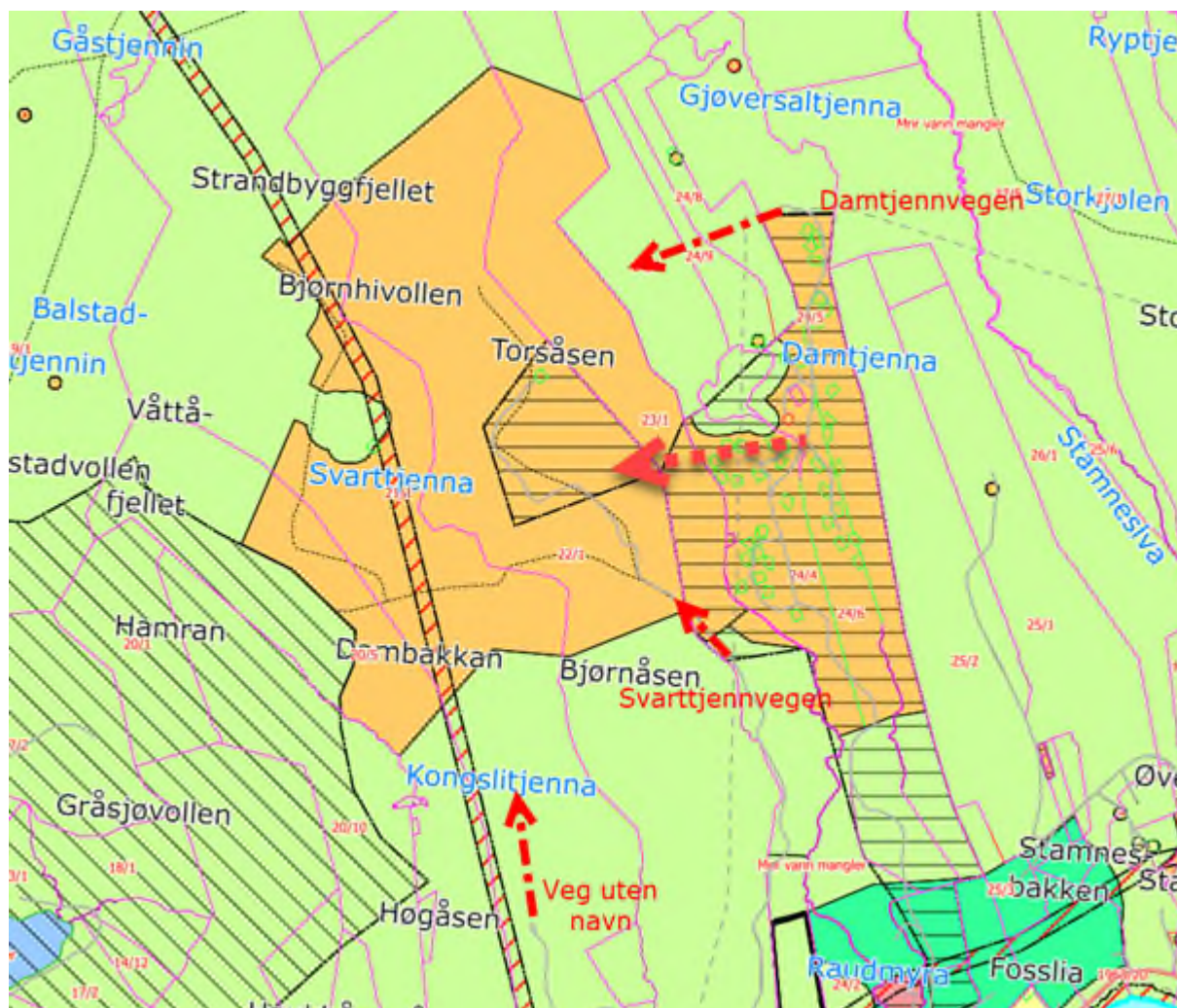
KPA har føringer når det kommer til utforming av både terreng og fritidsbebyggelse. Det angis også at det ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjøres en konkret vurdering av hva som kan tillates på den enkelte tomt. På nåværende tidspunkt er det ikke tatt stilling til typologi, men man ønsker en

variasjon mellom enkeltheter og andre former. Terrengeilpasning og plassering av tomter må gjøres etter befaring og nærmere vurdering av området beskaffenhet og andre hensyn. Planens bestemmelser må være konkret på hva som tillates innfor planområdet delområder.

## Funksjonell og miljømessig kvalitet

### Adkomst

Hyttegrenda planlegges med helårs adkomstveg til hver tomt. Det er flere muligheter for adkomst. Alternativer er adkomst enten via Svarttjennvegen, eller sørfra fra veien («veg uten navn») som foreløpig stopper på Rødmyra. Det er også mulig med adkomster via Damtjennvegen. Granby er i dialog med vegeiere om bruk av private veier.



Adkomst til veg fra Strandvegen (FV963) til Fossvegen/Damtjennvegen er bratt og har ikke optimale siktforhold, og må muligens oppgraderes dersom Damtjennvegen skal benyttes som adkomst for høyere ÅDT enn veien er dimensjonert for i dag.



Figur 3: Adkomst fra Strandvegen til Fossvegen/Damtjennvegen



Figur 4: Avkjørsel fra Strandvegen til «veg uten navn»

### Vann og avløp, el og fiber

Det er avholdt møter med både Selbu Kommune og Tensio om anlegg for infrastruktur som VA og strømforsyning. Samtlige tomter planlegges med kommunalt vann og avløp. Det planlegges med høydebasseng og pumpestasjon (minimum 2 stk. fra Strandvegen). Eget renseanlegg planlegges plassert sør for Bønnåsen mot Korsbekken.

Strøm tilkobles fra eksisterende høyspentanlegg som går fra Dambakkan til ny nettstasjon for hyttegrenda.

Samtlige tomter planlegges med fiber.



## Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Innenfor planområdet er det mye myr og glissen skog i et småkupert terreng. Det er gode muligheter for at bebyggelsen kan utformes og plasseres i helninger slik at de ikke blir for dominerende i landskapet.

Terrengtilpasning av bebyggelse og infrastruktur vil bli vektlagt i arbeidet med planen.

## Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid

### KPA

Området er i sin helhet avsatt til formål Fritidsbebyggelse i KPA 2014-2024.

Området ligger innenfor **fritidsbebyggelse type HB – sone mellom hensynssone reindrift og bygdanær fritidsbebyggelse**. Her gjelder følgende vilkår, jfr. KPA 2014-2024:

### 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 m<sup>2</sup>.
- b. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke overstige 30 m<sup>2</sup> 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.

Pbl § 11-9

5.3 Eksakt antall nye boliger og fritidsbebyggelse innenfor hvert enkelt byggeområde, skal avklares gjennom reguleringsplan.

Gjennom planområdet går **faresone Høyspenningsanlegg**. Her gjelder følgende vilkår;

### c. Høyspenningsanlegg

Høyspentledninger som er en del av regional- og sentralnettet er vist som faresone høyspent. 420kv har sikringssone på 150m, 132kn har sikringssone på 100m og 22kv har sikringssone på 50m. Det er forbud mot all bygge- og anleggsvirksomhet i faresonen.

Sørvest for planområdet ligger **Hensynssone H\_110** (beredskapskilde Gråsjøen, Fuglem). Her gjelder følgende vilkår;

**15 SIKRINGSSONER**

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt. Før det evt. gis tillatelse til tiltak innenfor sikringssonene, skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet.

Drikkevannskilder i Selbu kommune

Grunnvannsbrønn ved Melan i Flora  
Grunnvannsbrønn på Storøra nedstrøms Kulset bru  
Store Dragsjø  
Selbusjøen ved Dragsten  
Hilmotjøna ligger i Tydal kommune

Beredskapskilde Gråsjøen, Fuglem

Pbl § 11-8

Det skal avklares hvorvidt Gråsjøen er planlagt som beredskapskilde i framtiden, eller om den tas ut i kommende KPA.

### Detaljregulering

Deler av planområdet er regulert til fritidsbebyggelse, Torsåsen Hyttefelt, plan 2007 002 av 19.10.2007. Én av tomtene er bebygd, gnr/bnr 22/6.

### Tilstøtende regulering og andre planer

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

Granby ønsker å utvikle området også utover hyttefeltet. Helårs turstier er under planlegging som en utvidelse av det allerede etablerte skiløypeanlegget. Det er to løypetraseer under planlegging, hvorav det ene bygges etter dispensasjon og det andre reguleres (planinitiativ er sendt inn). Sistnevnte prosjekt går gjennom avgrensningen for dette planarbeidet, og det må i det videre arbeidet avklares avgrensning mellom planene og hvordan de skal forholde seg til hverandre.

Det er påbegynt et arbeid for alpinanlegg i området. Dette arbeidet er imidlertid i startgropa, med svært mange usikkerheter. Planforslagets forhold til alpinanlegget må avklares i det videre planarbeidet.

### Forholdet til gjeldende planer

Planforslaget bygger på avklart arealbruk i kommuneplanens arealdel, ved at fritidsbebyggelsen er plassert innenfor arealer avsatt til formålet i kommuneplanen.

Planen vil ikke medføre tiltak som er i strid med vilkår for faresoner eller sikringssoner.

Planen vil foreslå bestemmelser som regulerer utnyttelsesgrad, byggehøyder og materialbruk mm.

Forholdet til turløypeprosjekt må avklares i det videre planarbeidet.

## Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Tiltaket vil gi økt trafikk inn til området. Både i form av tilreisende per bil, men også generelt føre til økt utøvelse av friluftsliv i og i tilknytning til området.

Området er innenfor beiteområde Sameiet Selbustrand Utmarkslag.

I forbindelse med turstiprosjektet er det foretatt en naturkartlegging som har utpekt noen verdifulle områder. Kartleggingen dekker ikke hele planområdet, med funnene tilsier at tilsvarende kartlegging må utføres for hele planområdet.

Forholdet til turstiprosjektet må avklares i det videre planarbeidet. Turstiene er tenkt gjennom planområdet, hvordan planene skal avgrenses mot hverandre og hvordan krysning mellom veg og tursti skal løses må vurderes parallelt for planarbeidene.

## Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse for planarbeidet, denne skal følge med innsending av planforslag. Et utkast for sjekklister for ROS følger som vedlegg, følgende tema er vurdert som relevant å vurdere nærmere i det videre arbeidet.

- Masseras/skred
- Slukkevann/vanntrykk (VA-plan)
- Manglende avløpskapasitet (VA-plan)
- Veger
- Høyspentlinje
- Friluftsområde
- Beiteareal
- Naturtypeområde
- Ulykker ved anleggsgjennomføring
- Trafikkavvikling ved anleggsgjennomføring

Funn i ROS-analysen vil bli innarbeidet plandokumentene og ved behov settes det krav i bestemmelsene for å ivareta nødvendig sikkerhet.

## Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser som skal varsles om planoppstart

Offentlige organer:

- Statsforvalteren i Trøndelag
- Trøndelag Fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Tensio TS AS
- NVE

Andre organer og berørte parter

- Grunneiere og tilstøtende eiendommer

- Utmarkslag/beitelag
- Hølbekkevegen SA
- Damtjønna Hytteforening
- Idrettsråd/idrettslag
- Naturverforbundet
- Friluftsråd
- Turistforeningen

Vi ber om tilbakemelding fra kommunen i oppstartsmøtet på om det er andre aktuelle interessenter som bør varsles.

### Prosesser for samarbeid og medvirkning fra andre berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det sendes ut varsel om planoppstart til berørte parter, i tillegg varsles dette i avis og på hjemmesider.

Granby har hatt innledende informasjonsmøte med Selbustrand Utmarkslag og informert om pågående planarbeid, og har bedt om uttalelse.

Beiteinteresser og mulige natur- og friluftsverdier i området har fokus i det videre arbeidet. Det vil være naturlig å ha en dialog med relevante parter for disse områdene i forbindelse med kartlegging/utredninger og utforming av planområdet.

Dersom man i videre arbeid, i oppstartsmøtet eller ifbm varsel om oppstart får innspill som bidrar til å avdekke flere tema som er særlig utfordrende i planarbeidet, er det ønskelig å avholde samrådsmøter med interesseparter under planprosessen.

### Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

For reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det lages en konsekvensutredning av planens virkninger. Lovverket sier også at alle nye byggeområder som ikke er i samsvar med overordnet plan skal konsekvensutredes.

*§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding*

*b. reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*

*Vedlegg I pkt. 25 nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.*

Vi kan ikke se at det kan kreves konsekvensutredning etter forskriftens § 6, da arealbruken for planområdet er fastsatt i overordnet plan.

*§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*

*a. reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*

Reguleringsplanen er i samsvar med formål i gjeldende plan (KPA).

Det vurderes slik at planforslaget ikke har vesentlig virkning for miljø eller samfunn på en slik måte at den må konsekvensutredes. Det er likevel flere hensyn som må tas innenfor området, og flere tema som bør utredes i det videre planarbeidet, enten i planbeskrivelsen eller i risiko- og sårbarhetsanalysen. Slik som naturhensyn, friluftsinnteresser mm. Se forslag til tema i sjekklister for ROS.

### Tema for oppstartmøtet

I oppstartmøtet er det flere tema vi ønsker vi å diskutere

- planens avgrensning
- forhold til pågående planer i området (turstiprosjekt og alpinanlegg).
- Krav til konsekvensutredning
- Innspill til tema i ROS

Vedlegg 1: Innledende ROS-analyse