
Selbu kommune
Plan, areal og teknikk
Gjelbakken 15

7580 SELBU

OVERSENDELSE – FORSLAG TIL REVIDERT REGULERINGSPLAN 63/220.

Vedlagt oversendes forslag til revisjon av del av reguleringsplan for Vikaengene – Haverneset. Revisjonen omfatter del av planen beliggende på eiendommen 63/220 på Haverneset.

Tiltakshaver: Haverneset Eiendom AS, hjemmelshaver til 63/220.
Reguleringsplan: Vikaengene - Haverneset
Planid: 20050001.

1. BAKGRUNN FOR REVISJON AV REGULERINGSPLANEN:

Haverneset Eiendom AS driver i dag hotellvirksomhet på eiendommen 63/220.

Eiendommen inngår i reguleringsplan for «Vikaengene – Haverneset» vedtatt i 2006, og er regulert til hotellformål.

Selskapet har i 2021 gjennomført en prosess i form av en Masterplan for videre utvikling av eiendommen og selskapet.

Proessen har resultert i at tradisjonell hoteldrift ønskes kombineres med andre formål for turisme og reiselivsvirksomhet.

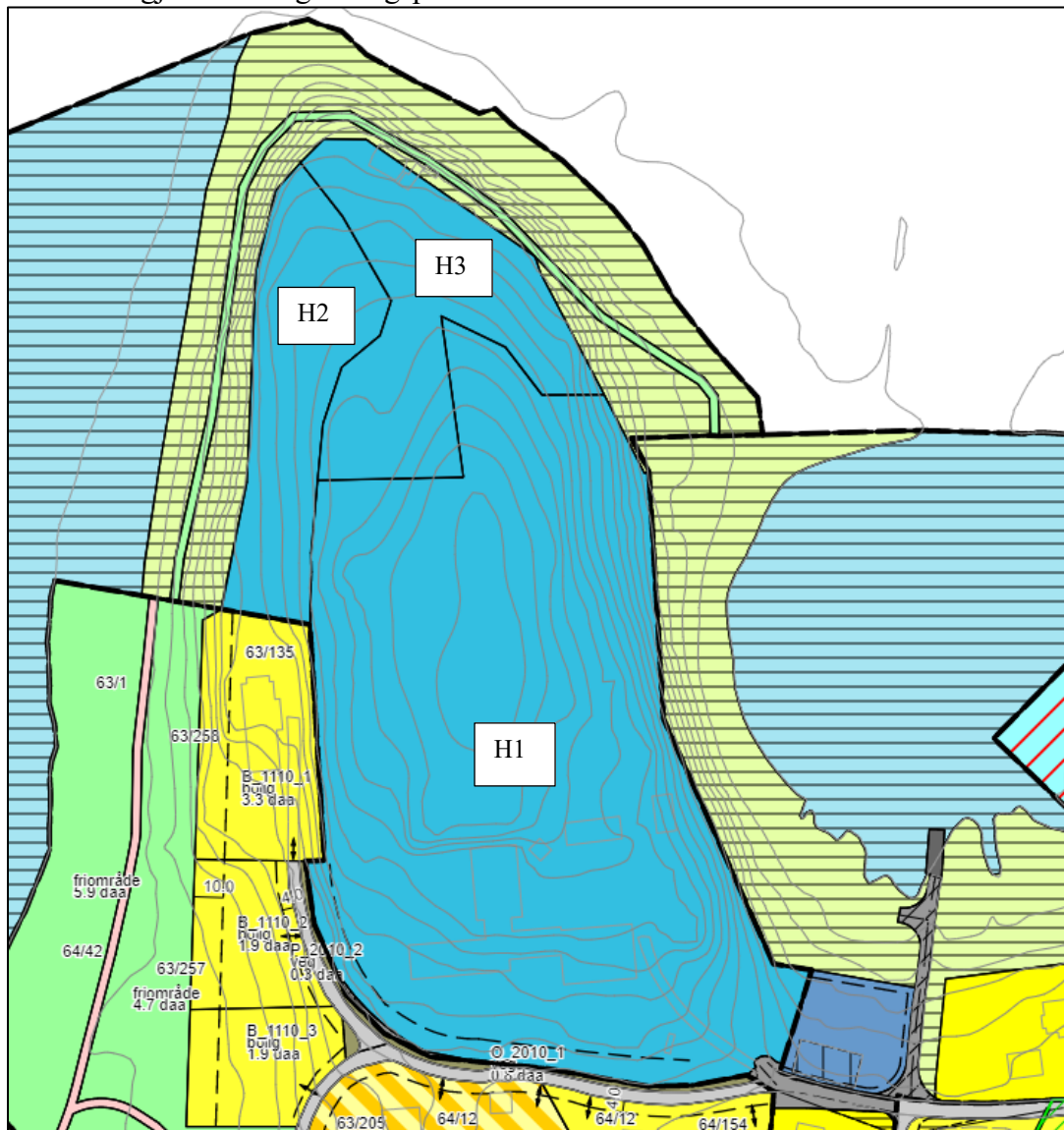
Det har vært gjennomført flere møter med kommunen hvor utviklingsmuligheter har vært tema.

Konklusjonen på prosessen er at det nå er utarbeidet et forslag til revidert reguleringsplan for eiendommen 63/220.

Status/formål i gjeldende reguleringsplan:

Området er i gjeldende reguleringsplan delt i 3 områder for hotellformål (H1-H2-H3) med forskjellige bestemmelser.

Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan:



Dagens reguleringsplan åpner dermed for en omfattende utbygging innenfor områdene H1 og H2.

Område H1:

Området kan i henhold til gjeldende reguleringsplan bebygges med hotellbygg i inntil 3 etasjer.

Der terrenget ligger til rette kan det i tillegg bygges sokkeletasje. Tillatt BYA = 25%, det vil si at fotavtrykket av bebyggelsen kan være inntil 7000 m² av totalarealet på 28 000 m².

(Til sammenligning har dagens bebyggelse innenfor samme område et fotavtrykk på ca 1850 m²).

Område H2:

Området kan bebygges med hotellbebyggelse i 1 etasje, i tillegg med sokkel der terrenget ligger til rette for det.

Tillatt BYA = 25%, noe som med et areal av H2 på ca 4500 m² tilsvarer fotavtrykk av ca 1580 m² bygningsmasse.

Område H3:

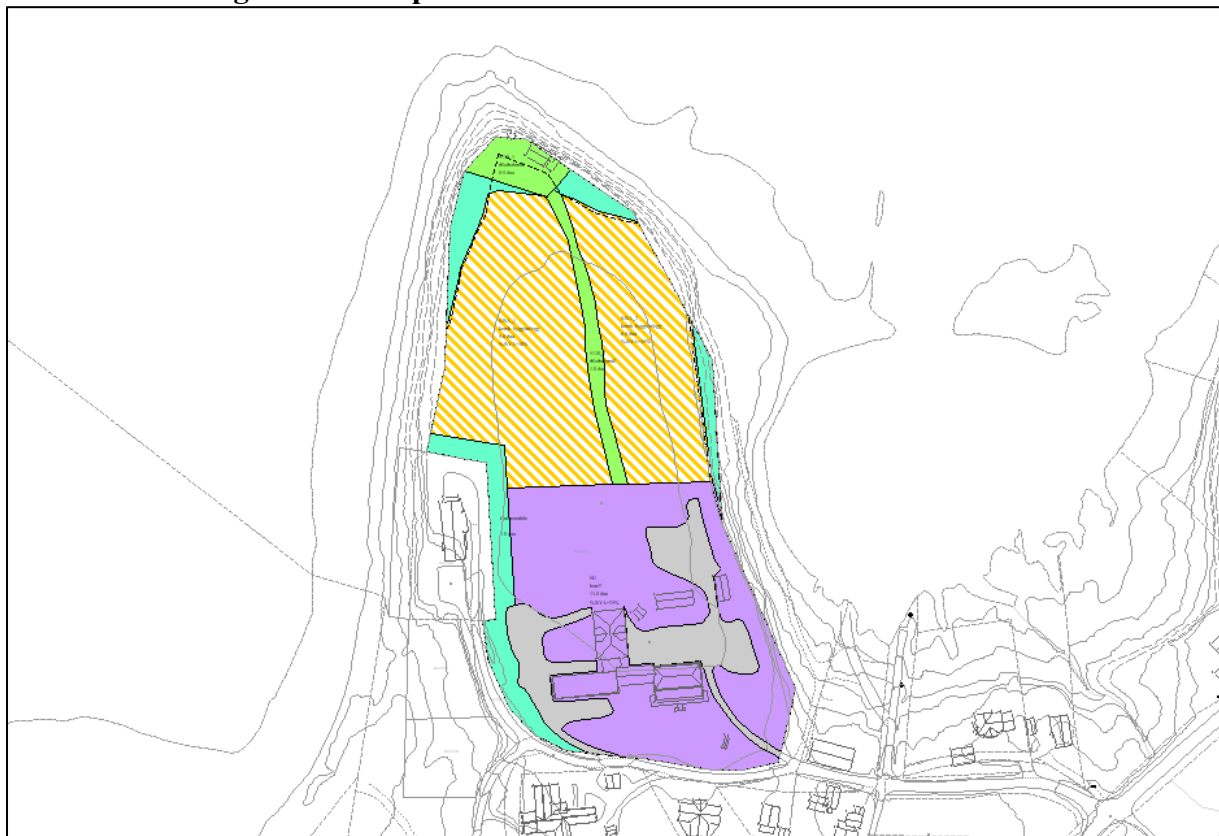
Innenfor området kan det ikke oppføres bebyggelse, men etableres anlegg knyttet til friluftaktiviteter.

2. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET/ENDRINGENE:

Planforslaget har samme avgrensning som eiendomsgrensen for 63/220, og endringene er kun foreslått innenfor det området som er avsatt til hotellformål H1-H2-H3 i gjeldende reguleringsplan.

Det innebærer at friluftsområdene og turstien omkring planområdet ikke berøres av de foreslåtte endringene. Dagens alle og sti er lagt inn i planforslaget som friluftsområde.

For området H1 er dagens kjøre- og parkeringsarealer lagt inn i planforslaget. Imidlertid er det i forslag til nye reguleringsbestemmelser tatt høyde for at tilpasninger til driftsmessige behov kan utføres uten reguleringsendringer.

Utsnitt fra forslag til revidert plankart:

Forslaget innebærer omregulering fra dagens hotellformål til kombinert bebyggelse og anleggsformål, som vil gi muligheter for etablering av:

- Ny fritidsbebyggelse (område KBA_1 og KBA_2):
 - Område KBA_1: Frittliggende fritidsboliger og garasje/uthus.
 - Område KBA_2: Tilrettelegges for en kombinasjon av leiligheter og frittliggende fritidsboliger. Garasje/uthus tillates ikke.
 - Det åpnes i begge områder for at deler av fritidsbebyggelsen kan tilrettelegges for utleie via hotellet.
- Videreføring av hotellbebyggelse i område H1 (men i et vesentlig mindre omfang enn i gjeldende plan).
- Adkomstveier/parkering.
- Annen nødvendig infrastruktur.

Detaljprosjektering er ikke utført, slik at endelige byggeplaner skal avklares i forkant av søknad om byggetillatelse.

Imidlertid er det under mulighetsstudiene utarbeidet illustrasjoner som viser en mulig fremtidig utnyttelse av området basert på hotellbebyggelse og småhus.

En aktuell løsning for eiendommen kan skisseres slik:

- Utvidelse av hotelldelen med konferanseanlegg.
- Utbygging av fritidsboliger på vestsida av dagens bjørkealle, med en kombinasjon av selveier og utleie styrt fra hotellet.
- Utbygging av fritidsboliger i kombinasjon med leiligheter på østsida av alleen.

Illustrasjoner med hotell/konferansesal, småhus vest for dagens bjørkealle og leilighetsbygg mot Putten:





Det vil være viktig å ta med i betraktningen at gjeldende plan åpner for en massiv hotellutbygging.

Forslaget innebærer relativt omfattende endringer sett i forhold til gjeldende plan, men samtidig er endringene av en slik karakter at de kan gi mindre påvirkning på omgivelsene.

Vurdert i forhold til dette vil de foreslåtte endringene på mange måter innebære en «mykere» bebyggelse bedre tilpasset omgivelsene.

Spesielt bemerkes det at planlagt småhusbebyggelse vil gi mindre siluettvirkning både fra Selbusjøen og fra landsida enn hotellbebyggelsen som kan oppføres iht gjeldende plan.

Beregningsgrunnlag for utnyttelsesgrader som er benyttet i forslag til reviderte reguleringsbestemmelser:

KBA_1:

- Beregner 140 m² pr enhet (80 m² hytte, 30 m² uthus og 30 m² parkering).

KBA_2:

- Beregner 110 m² pr enhet (80 m² hytte og 30 m² parkering) for fritidsboliger.
- Beregner 250 m² pr leilighetsbygg og 135 m³ p-areal (9 plasser pr bygg/1,5 pr leilighet) – det vil si totalt ca 400 m² BYA pr leilighetsbygg.

Adkomst:

Planforslaget legger opp til å benytte samme avkjøringer fra Havernessvegen som i dag. Adkomst til områdene KBA_1 og KBA_2 etableres via område H1.

Byggegrense mot Selbusjøen:

Generelt er byggegrense lagt 50 meter fra Selbusjøen.

Imidlertid er byggegrensen i sørøstre kant av område KBA_2 lagt noe nærmere vannkant. Dette forsvares med at man her er i overgangen mot eksisterende bebyggelse og etablerte tiltak, samtidig som at området mot sjøen allerede er påvirket av tidligere tiltak og for å gi en bedre tilpasning mot eksisterende bebyggelse.

Buffersone mot boligeiendommen 63/135:

Det etableres en buffersone mot boligeiendommen 63/135.

Sonen har en bredde på 10 meter og reguleres som grønnstruktur.

Etablert tursti rundt Havernesset:

De foreslåtte endringene påvirker hverken turstitraseen rundt Havernesset eller friluftsområdene regulert i gjeldende plan.

Videre er dagens bjørkealle og sti fra hotellet og mot friluftsområdet i nord lagt inn som et friluftsområde.

Friluftsmål i nord:

Området helt nord på Havernesset hvor det i dag er etablert bebyggelse for friluftsbuk er avsatt til friluftsmål.

3. FORSLAG TIL REVIDERTE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET – ERSTATTER PKT «3.2 HOTELL» I GJELDENE REGULERINGSPLAN:

§1 Felles bestemmelser:

Før ny bebyggelse innenfor områdene KBA_1 og KBA_2 kan søkes, skal det utarbeides en detaljert bebyggelsesplan samt en overordnet VA-plan for tiltaket.

Bebyggelsesplanen skal i tillegg til planlagt bebyggelse også vise:

- Kjøre- og parkeringsarealer samt fellesarealer/utomhusarealer.
- Snitt-tegninger eventuelt 3D-modeller som viser planlagt bebyggelse i forhold til eksisterende og planlagt terreng.
- Terrenginngrep i form av skjæringer og fyllinger.

Ny bebyggelse skal etableres med kotehøyde på ferdig golv som minst tilsvarer nivået for beregnet 200-årsflom tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

Større fyllinger og skjæringer tillates ikke.

Angitte maksimale byggehøyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

§2 H1:

Området kan bebygges med hotellbygg i inntil 3 etasjer. Der terrenget ligger til rette kan det i tillegg bygges sokkeletasje.

Maksimal BYA = 25%.

Maksimal gesimshøyde settes til 14,0 meter, maksimal mønehøyde settes til 18,0 meter.

Kjøre-/parkeringsarealer skal ikke innregnes i BYA.

Kjøreareal/parkeringsareal innenfor området kan endres løpende og tilpasses driftsmessige behov uten at det gjennomføres endring av reguleringsplan. Slike endringer skal søkes gjennom byggesøknad.

§3 KBA_1

Innenfor området kan det oppføres frittstående fritidsboliger i 1 etasje evt med sokkel og ett tilhørende uthus/garasje pr enhet. Uthus/garasje kan oppføres med en størrelse inntil 30 m² BYA.

Utnyttelsesgrad	Antall enheter	BYA
Minimum	16	25%
Maksimum	20	30%

Bebyggelsen kan oppføres med saltak eller pulttak. Takvinkel på saltak settes til maksimalt 35 grader.

Maksimal gesimshøyde settes til 5,5 meter og maksimal mønehøyde 7,5 meter.

Fritidsboligene kan benyttes til utleie i regi av hotellvirksomheten.

Området kan deles i selvstendige tomter med tomtestørrelse inntil 400 m².

§4 KBA_2

Innenfor området kan det oppføres fritidsboliger i 1 etasje og leilighetsbygg i 2 etasjer evt med sokkel. Uthus/garasjer tillates ikke.

Utnyttelsesgrad	Antall enheter	BYA
Minimum	18 boenheter i leilighetsbygg og 3 frittstående fritidsboliger.	25%
Maksimum	24 boenheter i leilighetsbygg og 5 frittstående fritidsboliger.	35%

Bebyggelsen kan oppføres med saltak eller pulttak. Takvinkel på saltak settes til maksimalt 35 grader.

Maksimal gesimshøyde settes til 6,5 meter og maksimal mønehøyde settes til 8,5 meter.

Fritidsboligene kan benyttes til utleie i regi av hotellvirksomheten.

Området kan deles i selvstendige tomter. Tomtestørrelse for selvstendige fritidsboliger settes til maksimalt 400 m².

§5 Friluftsmål:

Området skal utnyttes til friluftsmål.

Innenfor området kan det oppføres installasjoner tilpasset formålet, som grillhus, gapahuker, utemøbler og tilsvarende.

§6 Grøntområder:

Område for friluftsmål.

Innenfor områdene kan det ikke oppføres bygninger.

4. VURDERINGER AV SAMFUNNSIKKERHET IFT PLANFORSLAGET:

Sett i forhold til de omfattende utbyggingsmulighetene som ligger i gjeldende plan, vurderes det slik at de foreslåtte endringene ikke skal medføre utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet utover det som er vurdert og hjemlet tidligere.

Haverneset er allerede disponert for utbyggingsformål som kan gi større inngrep og virkninger på omgivelsene enn det som nå foreslås i endringsforslaget.

Vi vurderer det derfor ikke som relevant å utarbeide en egen ROS-analyse for endringene.

Imidlertid har det siden gjeldende plan ble vedtatt i 2006 blitt et vesentlig større fokus på grunnforhold og trafiksikkerhet, og vi har derfor gjort konkrete vurderinger for disse to temaene.

Trafikkforhold/trafikksikkerhet:

Typisk kan en utbygging innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser innebære en utbygging med f.eks 150 hotellrom og konferansefasiliteter. En slik utbygging vil i perioder generere betydelig trafikk til og fra hotellet.

En utbygging med småhusbebyggelse som nå foreslås, vil også generere økt trafikk.

Imidlertid vurderes denne trafikkøkningen som mer beskjeden enn for tradisjonell hotellvirksomhet – både i antall kjøretøyer og konsentrasjon av trafikkmengde.

En utnyttelse av deler av området til fritidsbebyggelse vil sannsynligvis gi en lavere frekvens i utskifting av gjester, samt at trafikken vil fordeles jevnere utover døgnet enn hotellvirksomhet.

Avkjøring fra FV968 Vikvarvegen og FV705 har begge gode siktforhold. Videre har FV968 nedsatt fartsgrense forbi avkjøringen til Havernesset.

Myke trafikanter kan utover turstiene i området benytte Havernessvegen fram til Vikvarvegen, og deretter følge denne opp til eksisterende GS-veg ved FV705. (For strekningen langs Vikvarvvegen fra Havernessvegen og opp til FV705 er det regulert gangveg. Det er kjent at utbygging planlegges realisert i 2022.)

Grunnforhold:

NGU's database over løsmasser angir Havernesset hovedsakelig som forvittringsmateriale med innslag av elveavsetninger. Observasjoner i terrenget tyder på grunnlendt fjell, med relativt liten mektighet av løsmasser over fjell.

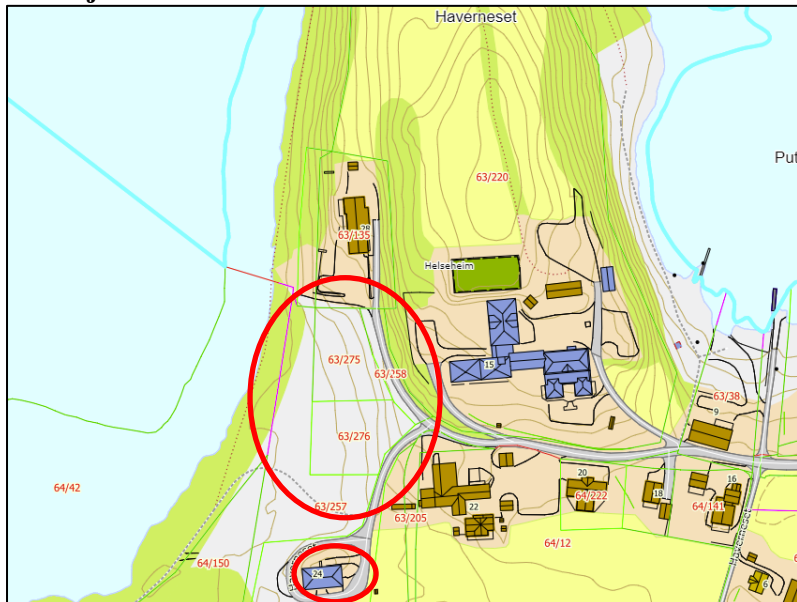
Området ligger under marin grense, men utenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

I forbindelse med regulering av nye boligtomter på eiendommene 63/275-276 grensende til hotellet i vest, ble det i regi av Rambøll AS utarbeidet en geoteknisk vurdering (G-not_001 1350031199, datert 28.11.2018).

Videre ble det i 2001 foretatt grunnboringer for nytt renseanlegg for Mebonden, beliggende på eiendommen 63/1 (Havernesset 24) rett sør for planområdet.

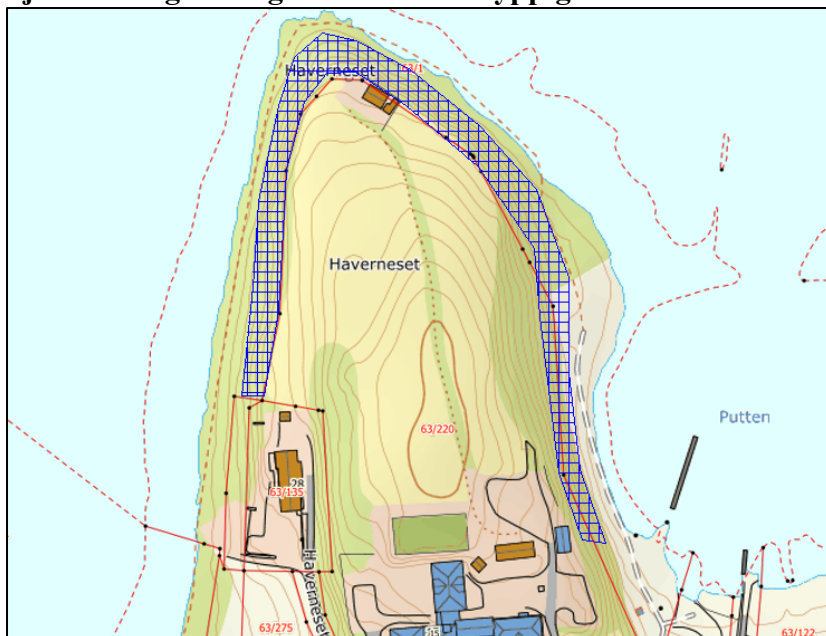
Begge disse undersøkelsene konkluderer med at det ikke foreligger risiko for kvikkleire/løsmasseskred.

Situasjonskart med aktuelle eiendommer hvor undersøkelsene ble gjort – vist med rødt:



Utover dette viser befaringer hyppige fjellblotninger langs hele ytterkanten av Haverneset i området langs den etablerte turstien. Under arbeidet med turstien var gravearbeidet hyppig i kontakt med fjellgrunn.

Fjellblotninger i dagen observeres hyppig i hele dette området – vist med blå skravur:



Observasjoner i terrenget sammenstilt med geotekniske vurderinger og undersøkelser tilsier at området ikke har risiko for skred eller utglidninger av løsmasser.

5. OVERSENDELSE TIL KOMMUNEN:

Vedlagt følger:

- Plankart som pdf-fil (Format A2 gir målestokk 1:1000)
- Planbase som sosifil format 4.5 samt sosi kontrollrapport.

Vi ber om at det reviderte planforslaget tas opp til behandling, og om å bli kontaktet dersom noe skulle være uklart.

Med hilsen

Odd Ivar Ekker (sign)
daglig leder