



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Det faste utvalg for plansaker		
Kommunestyret		

2.gangs behandling av reguleringsplan Foss-Ola-Bekken hyttefelt, 100/006

Vedlegg:

1. Plankart planforslag Foss-Ola-bekken hyttefelt planforslag sist revidert 27.01.2018
2. Reguleringsbestemmelser Foss-Ola-bekken hyttefelt planforslag sist revidert 27.01.2018
3. Planbeskrivelse Foss-Ola-bekken hyttefelt planforslag sist revidert 27.01.2018
4. 100/006 - Vann og avløpsplan
5. 100/006 Høringssvar - Høring og offentlig ettersyn - reguleringsplanforslag Foss-Ola-Bekken hyttefelt ved Hersjøen - KPA innspill 93
6. 100/006 Sametingets uttalelse til høring av reguleringsplan - Fossolabekken hyttefelt ved Hersjøen
7. Fylkeskommunens uttalelse - reguleringsplan Foss-Ola-Bekken hyttefelt 100/006 I Selbu kommune Planid 2018-000-1
8. Høringsuttalelse til reguleringsplan for Foss-Ola-Bekken hyttefelt ved Hersjøen - Selbu kommune
9. 100/006 - Uttalelse - reguleringsplanforslag Foss-Ola-Bekken hyttefelt ved Hersjøen -Selbu kommune
10. Høring og offentlig ettersyn reguleringsplan hyttefelt Kyllø vestre og hyttefelt Foss-Ola-bekken i Selbu

Rådmannens innstilling

Kommunestyret vedtar detaljregulering for Foss-Ola-bekken hyttefelt (PlanID 2018-000-1) med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser.

Saksopplysninger

Planforslaget

Forslag til detaljregulering av Foss-Ola-Bekken hyttefelt er mottatt fra GeoTydal på vegne av tiltakshaver og grunneier Jan Krogstad. Planområdet ligger ca. 600 meter øst for søndre ende av Hersjøen, og ligger i sin helhet på eiendommen gnr./bnr. 100/6.

Hensikten med reguleringen

Planforslaget åpner for inntil 12 nye tomter for fritidsbebyggelse. Planområdet er ca. 47 dekar, og har en høydebeliggenhet fra 430 til 465 moh. Området er skrående mot nordvest og avskjæres i nord av eksisterende veg. Området er ikke tidligere utbygd.

Planforslaget består av:

- Plankart A1 1:1000, revidert 27.01.18.
- Reguleringsbestemmelser, sist revidert 27.01.18.
- Planbeskrivelse inkludert ROS-analyse, sist revidert 27.01.18.
- VA-plan, sist revidert 11.12.19.

Planprosess og 1.gang behandling

Planforslaget ble behandlet første gang i Det faste utvalg for plansaker 27.08.2019, med følgende enstemmig vedtak:

Det faste utvalget for plansaker fremmer saken og legger den ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §5-2 og §12-10.

Forslaget ble deretter sendt på høring og offentlig ettersyn 13.09.19 – 29.10.19.

I løpet av høringsperioden har det blitt sendt inn 7 uttalelser. Disse er vurdert og omtalt senere i saksfremlegget.

Forhold til overordnede planer

Arealbruken er i overensstemmelse med gjeldende kommuneplan. Området er benevnt som innspill 93 i kommuneplanens arealdel (KPA). Ny bebyggelse skal følge bestemmelser og retningslinjer gitt i kommuneplanen for type HB – sone mellom hensynssone reindrift og bygdanær fritidsbebyggelse (bestemmelse 6.3 i KPA).

Planforslaget forholder seg til et maksimum antall på 75 nye regulerte tomter for fritidsbebyggelse ved Hersjøen i kommuneplanperioden. Dette maksantallet er hjemlet i kommuneplanbestemmelse pkt. 6.

Gjeldende reguleringsplan

Området er ikke regulert tidligere.

Innkomne høringsuttalelser

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

Uttalelse	Vurdering
Fylkesmannen i Trøndelag ..Landbruk Ingen merknad. ..Reindrift Bruk av sesongbeite er dynamisk og tilpasses forholdene i distriktet for øvrig. Selv om det ikke brukes intensivt per nå, kan det få økt betydning ved ytterligere utbygginger eller utfordrende klimatiske forhold i områder hvor reindriften presses ut fra. Reindriftsavdelingen vil be om at tiltakshaver er i kontakt med reindriften under bygging og at hytteeiere informeres om reindriftenes bruk og hvordan man skal opptre om man møter rein i terrenget.	Tas til orientering.
Trøndelag fylkeskommune Fylkeskommunen har tidligere utført en arkeologisk registrering av planområdet i forbindelse med tidligere plan. To kullmiler er vist med hensynssoner på plankartet. Det ble ikke observert andre automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner. Som vannregionmyndighet er vi opptatt av å sikre at alt arbeid som berører vann ivaretar hensynet til opprettholdelse eller forbedring av miljøtilstanden, og at det ikke iverksettes tiltak eller inngrep som fører til forringelse av vannmiljøet. For å oppnå dette anbefaler vi at planen setter krav til felles avløp/renseanlegg.	I plankartet er det lagt inn hensynssone «Bevaring kulturminne» der dette er observert i den arkeologiske registreringen i området. Tas til orientering. VA-plan som følger reguleringsplanen er vurdert og godkjent.
Statens Vegvesen Ingen merknad	
Sametinget Sametinget ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet. Vi har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget. Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten.	Tas til orientering.
Mattilsynet	

Mattilsynets prinsipielle vurdering er at felles drikkevannforsyning til hytteområder er helsemessig vesentlig tryggere, enn enkeltstående vannforsyningssystem.. Og ut fra folkehelsemessige vurderinger er det sterkt ønskelig at kommunen gjennom reguleringsplanvedtak bidrar til dette. Det bør også foreligge en rekkefølgebestemmelse som sikrer at det er boret, sikret og definert område(r) for vannkilde(r) med nok vann i forkant av en utbygning.	Tas til orientering. Vedlagt VA-plan, datert 11.12.2019, er vurdert og godkjent av kommunens miljøansvarlig.
Essand reinbeitedistrikt/Saanti Sijte Skriver uttalelse for både reg.plan hyttefelt Kyllø Vestre og reg.plan Foss-ola-bekken hyttefelt. Saanti sijte krever at det blir foretatt en befarings av de aktuelle områdene, før Saanti sijte avgir sin endelige uttalelse.	Befaring med representant fra Essand reinbeitedistrikt ble gjennomført 04.02.2020. Områdene for de aktuelle reguleringsplanene Foss-Ola-Bekken og Kyllø Vestre ble sett nærmere på, samt de generelle områdene med hytteutbygging rundt Hersjøen og Åtollen. Det ble opplyst under befaringsen at administrasjonen vil løfte de to reguleringsplanene opp til politisk behandling. Representant fra reinbeitedistriktet ga muntlig bekreftelse på at de ikke hadde noe å utsette videre på Foss-Ola-Bekken eller Kyllø Vestre.

Virkninger og vurderinger av planforslaget

Skog, landskap og landbruksverdier

Skogressursen er kategorisert som uproduktiv. Deler av planområdet består av myrmark. Det er ikke dyrket mark innenfor planområdet. Planområdet ligger innenfor Hersjø-Kræssådal beitelags grenser.

Omkring planområdet vil det tradisjonelle kulturlandskapet bestå på samme måte som tidligere. Planforslaget vil heller ikke medføre negative konsekvenser for drifta av landbruks- eller skogeiendommer i området.

Reindriftsinteresser

I reindriftskart «Nibio – Kilden» er området registrert som beiteland. Lokal kjennskap til det aktuelle området tilsier at beitebruken er sporadisk og ikke intensiv.

Under kommuneplanprosessen ble det for Hersjøområdet avklart at det maksimalt kan reguleres inn inntil 75 nye hyttetomter i kommuneplanperioden 2014-2024. Reindriftsinteressene var aktivt inne i denne prosessen.

I planforslaget er nye tomter samlet innenfor et begrenset område, der vegetasjonen ikke er av en slik art at den vurderes om vesentlig for beiting.

Konsekvensene av planforslaget vurderes å være akseptable for reindriftsinteressene, og vil ikke medføre betydelige endringer for reindrifts bruk av området.

Naturmangfoldloven

I forbindelse med reguleringsplanarbeidet er vurderinger foretatt opp mot naturmangfoldlovens §8-12. 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 omtalt i planbeskrivelsen. Planforslaget er vurdert opp mot disse prinsippene i naturmangfoldloven, og planforslaget får ikke vesentlige negative virkninger når det vurderes opp mot disse prinsippene.

Friluftsliv og utearealer

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

Teknisk infrastruktur – vegnett og parkering

Adkomst til planområdet skjer fra Fv705 og inn til Hersjøvegene, som er et etablert privat vegnett med tilknytning til Fv705. Veinettet driftes av den lokale vegforeninga, og er åpen for alminnelig ferdsel med bomavgift. Tiltakshaver er medlem av vegforeninga.

Fra Hersjøen og opp til eksisterende hytte innenfor planområdet er det etablert privat veg. Vegnettet inn til planområdet har tilfredsstillende standard og kapasitet, og vil ikke ha problemer med å ta unna den økte trafikken som planforslaget vil forårsake.

Både nye og eksisterende adkomstveger i planområdet reguleres med bredde på 6,0 meter, med vegbredde på 4,0 m og 1,0 m grøfteareal på hver side. Alle veger kan vinterbrøytes. Dersom vinterbrøyting ikke gjennomføres, henvises hytteeierne til å benytte allerede etablert plass for vinterparkering ved Synnåsen og Bårdsgårdsdalen.

Det skal avsettes tilstrekkelig med areal for adkomst og parkering til minimum 2 biler på egen tomt.

Teknisk infrastruktur – strøm, vann og avløp

Strøm

Området har utbygd strømforsyning.

Vann og avløp

Med planen følger godkjent VA-plan, datert 11.12.2019. VA-planen 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

Fritidsboligene tilknyttes Selbu kommunes renovasjonsordning.

Avfallslevering skjer til utplasserte containere eller kommunens miljøstasjon.

ROS-analyse

Det ligger vedlagt en ROS-analyse i planbeskrivelsen. ROS-analysen avdekker ikke forhold som har betydelige konsekvenser for planforslaget.