



«MottakerNavn»  
«Adresse»  
«Postnr» «Poststed»

«KONTAKT»

Deres ref:  
«Ref»

Vår ref: (må oppgis ved svar)  
2022/1238-4//JOHLIE Dok:4095/2022

Dato:  
26.08.2022

## 63/220 - Høringsbrev - Endring av reguleringsplan Vikaengene - Haverneset, ved Haverneset.

Selbu kommune har mottatt søknad om endring av reguleringsplan Vikaengene - Haverneset. Søknaden er innsendt av GeoTydal AS på vegne av tiltakshaver.

### Saksopplysninger

Søker – forslagsstiller/tiltakshaver	GeoTydal AS/Haverneset Eiendom AS
Berørt gnr./bnr.	63/220
Reguleringsplan som endres/PlanID	Vikaengene – Haverneset (20050001)
Hensikt med endringen	Åpne for fritidsbebyggelse (fritidsboliger i form av leiligheter og frittliggende fritidsboliger), videreføring av hotellbebyggelse og regulering av adkomst og parkering, på Haverneset.
Reguleringsformål i gjeldende plan og KPA	Reguleringsplan: Hotellformål, KPA: Næringsbebyggelse nåværende, detaljeringszone «reguleringsplan skal fortsatt gjelde»

Planområdet omfatter Haverneset. Området ligger nord i Mebonden, Selbus sentrum. Fra sentrum til Haverneset er det drøye 2 kilometer. Deler av Haverneset består i dag av Selbusjøen Hotell og Gjestegård og et større grøntområde. Den mye brukte Selbustien går langs Selbusjøen rundt Haverneset.

**Postadresse**  
Gjelbakken 15,  
7580 SELBU  
postmottak@selbu.kommune.no

**Besøksadresse**  
Gjelbakken 15  
**Nettside**  
www.selbu.kommune.no

**Telefon**  
73816700  
**E-post**  
postmottak@selbu.kommune.no

**Bank**  
**Org.nr**  
971 197 609



# Selbu kommune

## Plan, areal og teknikk



For å komme til området i kommunens kartinnsyn følg denne linken:

<https://tinyurl.com/2p8k8yys>

PDF-fil til gjeldende plankart:

<https://kart4.nois.no/varnes/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=707A09236CED481DAA550175FB9D1FD0&k=5032&arkivnavn=WINMAP>

### Hensikten med planendringen

Hensikten med planendringen er å legge til rette for fritidsbebyggelse (både som leiligheter og frittliggende fritidsboliger), og videreføring av dagens hoteldrift og en eventuell utvidelse. Forslagsstiller opplyser i oversendelsesbrevet at detaljprosjektering av framtidig utvikling av Haverneset ikke er utført, og at de endelige byggeplanene skal avklares i forkant av søknad om byggetillatelse. Det er gjennomført en mulighetsstudie for området, som har ført fram til illustrasjoner som er vedlagt oversendelsesbrevet fra forslagsstiller. Disse illustrasjonene viser en aktuell løsning for eiendommen med utvidelse av hotellet med konferanseanlegg, fritidsboliger på vestsiden av dagens bjørkeallé og fritidsboliger i kombinasjon med leiligheter på østsiden av alleen. Fritidsboligene skal være en kombinasjon av selveide fritidsboliger og fritidsboliger som leies ut av hotellet.

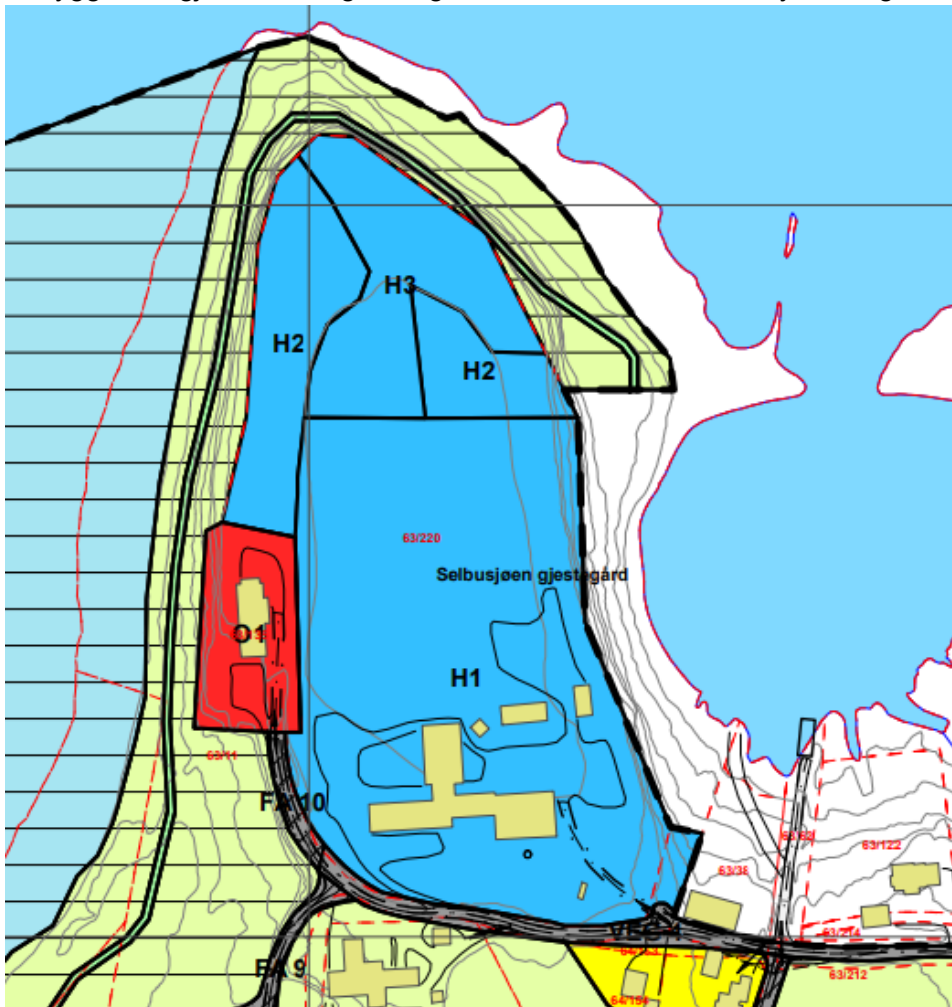


## Gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel 2014-2024

Gjeldende reguleringsplan Vikaengene – Haverneset ble vedtatt i 2006. Gnr/bnr 63/220 er regulert til hotellformål i gjeldende plan. Hotellformålet er oppdelt i tre felt (H1-H3). Innenfor felt H3 er det ikke tillatt med bebyggelse, kun anlegg knyttet til friluftaktiviteter.

Det er reguleringsbestemmelse 3.2 som gjelder for området i gjeldende reguleringsplan: <https://kart4.nois.no/varnes/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=2F0D67C84CD24D728C1AFC6C532367CB&k=5032&arkivnavn=WINMAP>.

Gjeldende reguleringsplan åpner for utvidelse av hotellet i tre etasjer innenfor H1, og i 1 etasje innenfor H2, pluss sokkeletasje. Det er ikke sikret en maksimal høyde på ny bebyggelse i gjeldende reguleringsbestemmelser. Tillatt utnyttelsesgrad er BYA = 25%.



Figur 1 Gjeldende plankart fra 2006.

## Ønsket planendring

Forslagsstillers forslag til reguleringsbestemmelser er notert i vedlegg «oversendelsesbrev». Disse har blitt bearbeidet i samarbeid mellom kommunen og forslagsstiller, og det er



# Selbu kommune

## Plan, areal og teknikk

vedlegget «reguleringsbestemmelser» som viser de faktiske reguleringsbestemmelsene som vil bli behandlet i forbindelse med denne planendringen.

Forslaget til endring av reguleringsplanen medfører følgende endringer innenfor de ulike arealformålene:

### Bebyggelse og anlegg

#### *Felt H1 (hotellformål):*

Maks gesimshøyde settes til 14,0 meter, maksimal mønehøyde settes til 18,0 meter. Maksimalt tre etasjer. Utnyttelsesgraden er satt til maksimal BYA= 25%.

#### *KBA\_1 (komb. Bebyggelse og anlegg):*

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 m<sup>2</sup> BYA.

<b>Utnyttelsesgrad</b>	<b>Antall enheter</b>	<b>BYA</b>
Minimum	16	25%
Maksimum	20	30%

Bebyggelsen kan oppføres med saltak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde settes til 5,5 meter og maksimal mønehøyde 7,5 meter. Tomter kan være maksimalt 400 kvm hvis de skal fradeles.

#### *KBA\_2 (komb. Bebyggelse og anlegg):*

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

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

Maksimal gesimshøyde settes til 6,5 meter og maksimal mønehøyde settes til 8,5 meter. Dersom tomter skal fradeles kan de være maksimalt 400 kvm.

Generell byggegrense mot Selbusjøen er 50 meter. Byggegrensen er sikret i plankartet, med unntak av områdene i sørøstre kant av KBA\_2. Byggegrensen er lagt nærmere sjøen på grunn av etablerte tiltak i området og tilpasning mot eksisterende bebyggelse.

I plankartet er det sikret buffersone på ti meter mot bolig på eiendom 63/135.

Friluftsområdet nord på Haverneset, der det i dag er etablert gapahuk er regulert til friluftsmål. Det samme er bjørkealleen som krysser planområdet i nord-sørretning.

### Vegformål og avkjørsel



# Selbu kommune

## Plan, areal og teknikk

Hotelllets avkjørsel fra Havernessvegen videreføres fra dagens løsning. Adkomst til felt KBA\_1 og KBA\_2 skal etableres via område H1. Planforslaget åpner for at adkomst til KBA\_1 og KBA\_2 kan skje både fra vest- og østsiden av hotellet.

### Parkering

Reguleringsbestemmelsene sikrer etablering av 1,5 parkeringsplass per hotellrom innenfor hotellformålet, samt 1,5 parkeringsplass for fritidsbolig i form av leilighet. For frittliggende fritidsboliger åpner planen for maksimalt 2 parkeringsplasser per enhet.

Eksisterende parkering ved hotellet er markert i plankartet. Planen åpner for endringer av denne uten at plankartet må endres.

### Teknisk infrastruktur

Reguleringsbestemmelsene sikrer at det må utarbeides en overordnet VA-plan for de ulike områdene før ny bebyggelse kan omsøkes.

### **ROS-analyse/Trafikksikkerhet/Grunnforhold**

Forslagsstiller har ikke utarbeidet ny ROS-analyse for planendringen. Planendringen åpner for utbygging i en mindre skala enn det som er hjemlet i gjeldende reguleringsplan. I oversendelsesbrevet har forslagsstiller utredet noe angående grunnforhold og trafikksikkerhet, som anses for å være de mest aktuelle temaene vedr. samfunnssikkerhet på grunn av økt fokus på disse temaene de siste årene.

Trafikkøkning som følge av de nye forholdene i planen, vurderes å ikke være større enn hva utbygging i tråd med gjeldende plan kan medføre. Forslagsstiller vurderer at trafikk fra fritidsbebyggelse vil sannsynligvis gi en lavere frekvens i utskifting av gjester, samt at trafikken vil fordeles jevnere utover døgnet, sammenlignet med trafikk fra hotellvirksomheten. Myke trafikanter i området må følge Havernessvegen (per dags dato en grusveg uten fortau) fram til Vikvarvvegen. Det er regulert gang- og sykkelveg langs Vikvarvvegen. Gang- og sykkelveg fra avkjørsel Bellshåggåen nord til fv. 705 er planlagt realisert i forbindelse med utbygging av gnr/bnr 63/279.

NGU's database over løsmasser angir Haverneset hovedsakelig som forvitningsmateriale med innslag av elveavsetninger. Forslagsstiller skriver at 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 boliger på gnr/bnr 63/275-276 på hotellets vestsida ble det utarbeidet en geoteknisk vurdering av Rambøll AS (28.11.2018), denne viser også til grunnboringer gjort ved Mebonden renseanlegg:

### Konklusjon

*Med bakgrunn i løsmassene og dybden til berg som er påvist ved boring i tilknytning til renseanlegget, samt de påviste fjellblotningene nord for planområdet er det etter vår vurdering tilstrekkelig grunnlag for å regulere området for boligformål. Terrenghelningen i området er relativt slak og det vurderes iht. ref. /1/(Veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred) at det ikke er fare for skred ved eventuelle forekomster av kvikkleire.*



## **Naturmangfoldvurdering**

*For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.*

*Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfold i naturmangfoldloven § 8, viser vi til kommunens viltkart, offentlige databaser som Artskart, Naturbase og Sensitive artsdata, samt lokale kunnskaper om området.*

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur. Det er gjort observasjoner av Storspove (sterkt truet fugleart), og gulspurv (sårbar fugleart) i planområdet. Det er også registrert observasjoner av rødstilk (nær truet fugleart) og grønnfisk (sårbar fugleart) sørvest for planområdet. Den registrerte aktiviteten til fugleartene er næringssøkende eller ukjent.

Gjeldende reguleringsplan åpner for utbygging i de samme områdene som nå endrer arealformål.

Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planendringen sammenlignet med gjeldende plan, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9–12.

### Markslagskart

Planområdet består av fulldyrket jord og blandingsskog av høy bonitet, i tillegg til bebygde arealer.

### Landbruksinteresser/jordvern/beiteinteresser/vernskog

Større deler av arealet på Haverneset er registrert som fulldyrket jord. Jorda har blitt benyttet som beitemark.

### Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. På østsiden av Haverneset ligger et vernet fartøy (Kong Sverre, skipsfunn). Planendringen eller planområdet berører ikke kulturminnet.

### Vurdering etter vannforskriften

Planendringen berører ikke vannforekomster. Før ny bebyggelse skal omsøkes skal det utarbeides en detaljert bebyggelsesplan samt en overordnet VA-plan for tiltaket. Planområdet ligger sentralt i Selbu, det vil derfor være naturlig at ny bebyggelse kobles til det kommunale VA-nettet.

## **Folkehelse/Barn og unges interesser/Rekreasjon og utearealer**

De foreslåtte endringene påvirker hverken turstiraseen rundt Haverneset eller friluftsområdet slik det er regulert i gjeldende reguleringsplan fra 2006. Hotellgjester og hyttebrukere i



# Selbu kommune

## Plan, areal og teknikk

området vil ha rikelig tilgang på muligheten for friluftaktiviteter og rekreasjon langs Selbustien, Selbusjøen og nærheten til idrettsanlegg og badeplasser. Området vil ligge skjermet fra annen trafikk

Folkehelsegruppa i Selbu har følgende innspill til planendringen:

*Folkehelsegruppa i Selbu ber om at den eksisterende stien og bjørkealléen som går over eiendommen fra Selbusjøen Hotell og gjestegård og mot gapahuk, Selbustien og bevares. Gruppa ber om at det markeres med hensynssone for bevaring i kartet med tilhørende bestemmelse.*

*Det er viktig å tilrettelegge for fysisk aktivitet og bruk av uteområdet som er tilknyttet Selbustien. Bjørkealléen har en estetisk verdi, noe som påvirker folkehelsen vår. Det samme gjelder grøntområder.*

### Vurdering av planendringen

---

Kommunen har vurdert at planendringen kan behandles etter pbl. § 12-14 andre og tredje ledd med forenklet planprosess på grunn av at planlagt utbygging er i mindre skala enn det gjeldende reguleringsplan åpner for. Videre på grunn av at området som omreguleres er tidligere regulert til formål under «bebyggelse og anlegg».

Haverneset framstår i dag som et stort og åpent friluftsområde med bjørkeallé ved Selbusjøen. Haverneset har historisk verdi om Selbu, og er godt synlig fra omkringliggende områder.

Det er positivt at eksisterende bjørkeallé er sikret i nytt plankart, sammenlignet med gjeldende plan. Avstand til Selbusjøen er ivaretatt, og grunnforhold er vurdert av forslagsstiller til å være sikker for utbygging. Det er ikke gjort egne geotekniske vurderinger i forbindelse med planendringen.

Videre er det positivt at ny planlagt bebyggelse potensielt vil være mindre ruvende i landskapet og mer tilpasset høydekotene og terrenget på Haverneset, sammenlignet med hva gjeldende plan åpner for. Dersom området skal tas i bruk til utbygging innen «bebyggelse og anleggsformål» er det positivt at landskapet er bedre hensyntatt, selv om konsekvensene vil bli at dagens friluftsområde går tapt.

### **Ber om uttalelse snarest, og senest innen 23.09.2022.**

Dersom det er ønskelig med befaring skal befaringen gjennomføres slik at kommunen mottar uttalelsen innen høringsfristen. Ved ønske om befaring ber kommunen om å få tilsendt beskrivelse av hva det skal ses nærmere på ute i feltet.

Er det ikke sendt inn uttalelse innen fristen går vi ut fra at Dere ikke har noen merknader/innsigelser vedrørende tiltaket (§ 23 i Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker).

Med hilsen

Johanna Lien



# Selbu kommune

Plan, areal og teknikk

Areal- og kommuneplanlegger  
95073348

*Dette brevet er godkjent elektronisk i Selbu kommune og har derfor ingen signatur.*

## Vedlegg

- 1 Haverneset plankart reguleringsendring A2 M1000 revidert 05.06.2022.pdf
- 2 Oversendelsesbrev revidert reguleringsplan Haverneset 63-220 revidert 05.06.2022.pdf
- 3 Reguleringsbestemmelser - Reguleringsendring Vikaengene - Haverneset, ved Haverneset 100822