

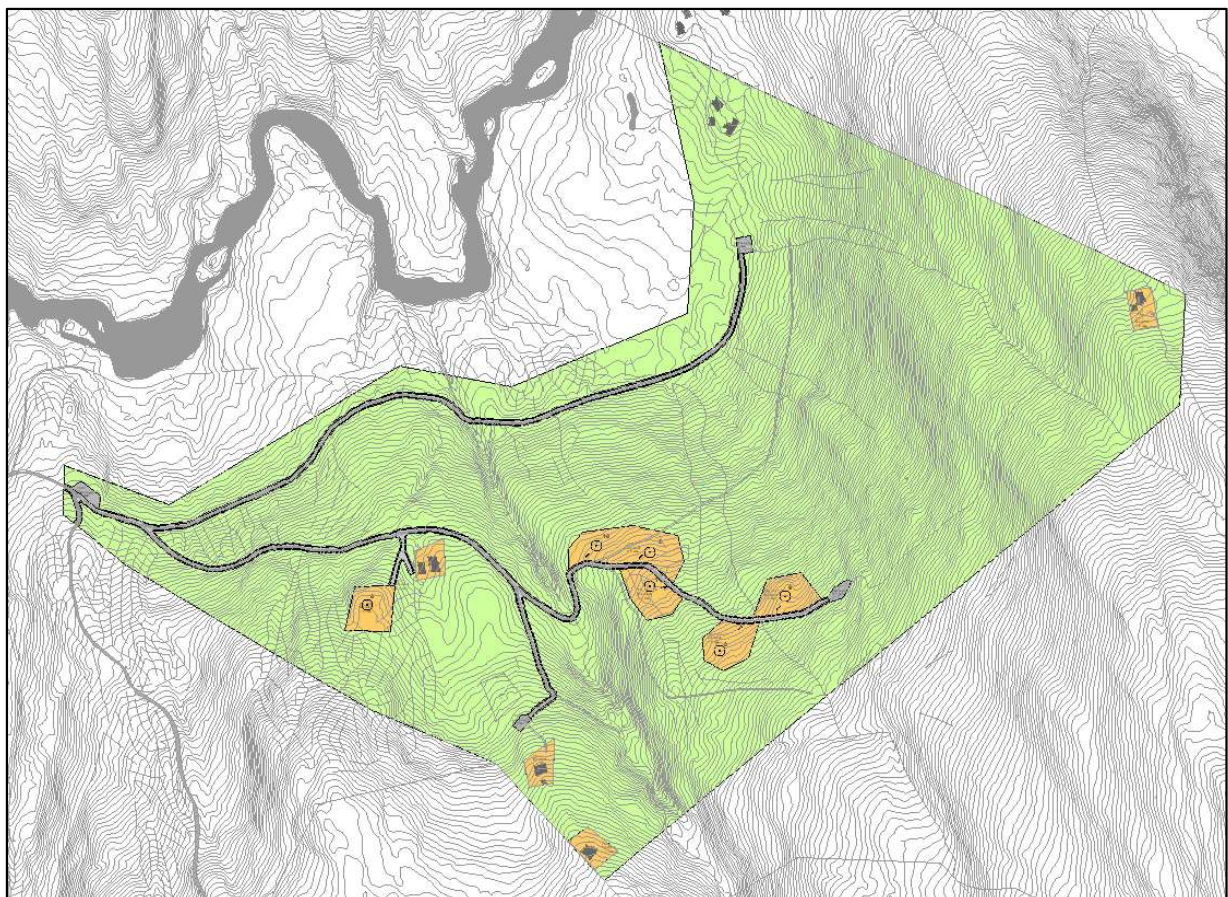
# Nye Uglan søndre hyttefelt

## Uglan søndre 53/1

### Planbeskrivelse

Plan-ID: 2024-000-3 (Erstatter 19720007)  
Berørt gnr/bnr: 53/1  
Selbu kommune

Forslagsstiller: Nils Even Fuglem  
Dato for planforslag: 23.12.2025  
Sist revidert: 24.03.2026  
Vedtaksdato:



# 1 Innholdsfortegnelse

1 Innholdsfortegnelse .....	2
2 Bakgrunn og planstatus .....	4
3 Planprosess .....	8
4 Vurderinger og beskrivelser omkring dagens forhold i planområdet .....	17
4.1 Generell beskrivelse .....	17
4.2 Landbruksressurser .....	18
4.3 Grunnforhold: .....	18
4.4 Naturverdier .....	19
4.5 Kulturminner og kulturmiljø .....	20
4.6 Rekreasjonsverdi .....	20
4.7 Klimatiske forhold og solforhold .....	21
4.8 Vassdrag, flom, skred og klimapåvirkning .....	21
4.9 Støy .....	23
4.10 Luftkvalitet .....	24
4.11 Trafikkforhold .....	24
4.12 Energiforsyning/energianlegg .....	24
5 Beskrivelse av planforslaget .....	25
5.1 Arealbruk og generell beskrivelse .....	25
5.2 Bebyggelsen, utnyttelsesgrad og tomter. ....	28
5.3 Strømforsyning/teknisk infrastruktur .....	32
5.4 VA-løsninger .....	32
5.5 Parkering .....	33
5.6 Renovasjon .....	33
6 Planforslagets virkninger på omgivelsene .....	34
6.1 I forhold til overordnet planverk og områdets karakter .....	34
6.3 Vurderinger i forhold til reindriftsinteresser .....	35

6.4 Kartlegging av naturmangfold, avbøtende tiltak og vurderinger i forhold til naturmangfoldslovens §§8-12 .....	39
6.5 Trafikksikkerhet.....	44
6.7 Støy- og støvforurensing samt anleggstrafikk i utbyggingsperioden .....	44
6.8 Friluftsliv/rekreasjon .....	44
6.9 Barn og unge .....	44
6.10 Ytre miljø/klimaendringer .....	45
7 ROS-analyse .....	46

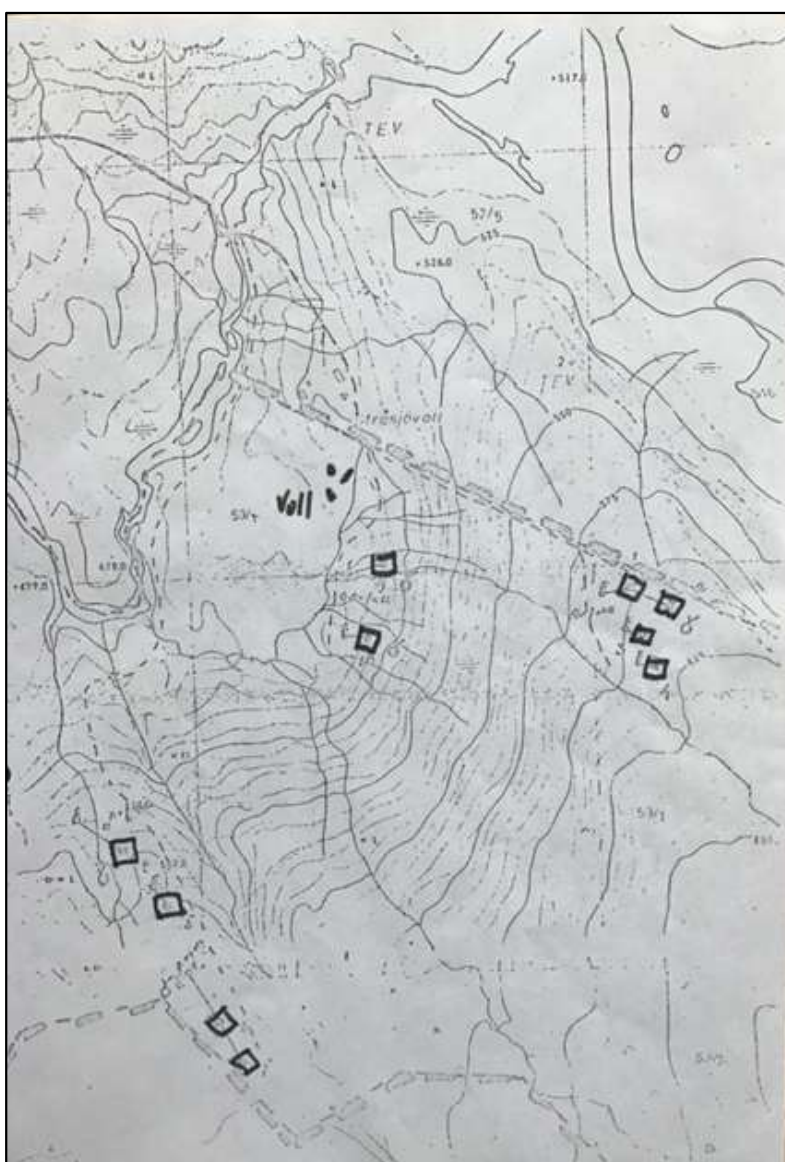
## 2 Bakgrunn og planstatus

Eiendommen Uglan søndre 53/1 fikk i 1972 godkjent en reguleringsplan for hyttefelt i området ved Stråsjøvollen. Planen omfattet 10 tomter for fritidsbebyggelse.

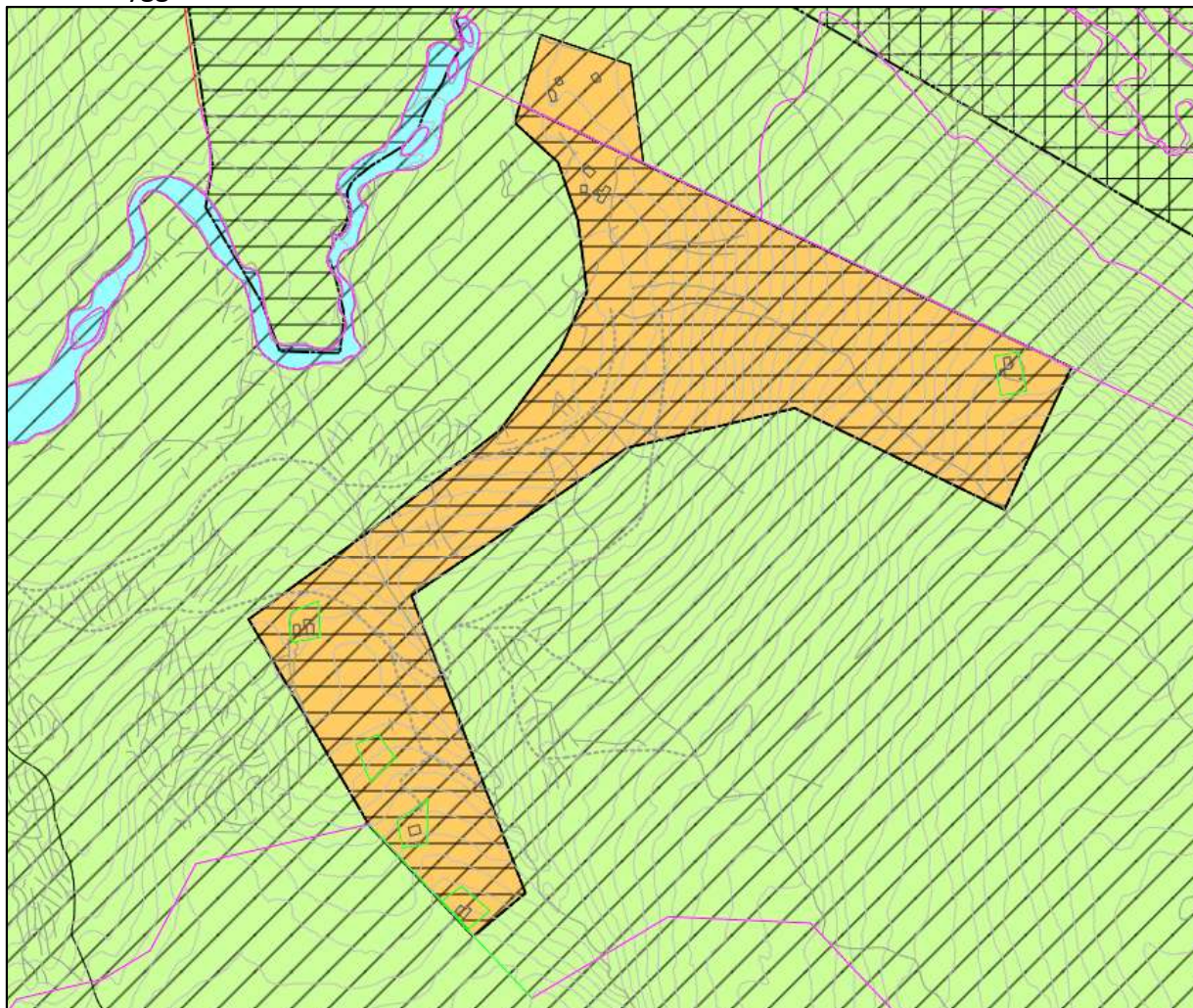
Det er ikke gjennomført endringer i reguleringsplanen siden den ble vedtatt i 1972. Gjeldende versjon av kommuneplanens arealdel er vedtatt i 2016.

### Planstatus i dag:

Gjeldende reguleringsplan «Uglan Søndre» med ikrafttredelsesdato 17.02.1972 – planid 19720007 – utsnitt fra gjeldende plankart:



Arealer der tomtene i gjeldende reguleringsplan er plassert er avsatt til formål nåværende fritidsbebyggelse i KPA – utsnitt fra kart tilhørende KPA:



Planområdet ligger innenfor Essand reinbeitedistrikt.

5 av tomtene er fradelt (hvorav 4 er bebygd), og 4 av disse ligger relativt samlet i sørvestre del av planen.

Grunneier ønsker nå å flytte de 5 ubebygde tomtene inn mot området som allerede er bebygd. Dette innebærer da at den fradelte tomta 53/13 også gis ny plassering.

På grunn av forhold omtalt under er plansaken kjørt i 2 adskilte prosesser.

### **Planprosess 2023:**

Det ble 07.03.2023 avholdt et avklaringsmøte hos kommunen, der grunneier, plankonsulent og planansvarlige i kommunens administrasjon deltok.

Møtet førte til følgende avklaringer:

- Det gjennomføres en revisjon av gjeldende reguleringsplan der følgende endringer tas inn:
  - De aktuelle tomtene flyttes til ny plassering.
  - Adkomstveger bør reguleres inn.
  - Plandokumentene oppgraderes til dagens standard.
- Kommunen vurderer saken slik at revisjonen gjennomføres som en endring av plan, da endringen ikke går utover hovedformålene i gjeldende plan eller får vesentlige virkninger for viktige natur- eller friluftsområder.
- Det må utarbeides en planbeskrivelse, ROS-analyse samt nye reguleringsbestemmelser i tråd med Selbu kommunes vedtatte mal for reguleringsbestemmelser for hyttefelt type HB.
- Planarbeidet innebærer ikke nye formål eller endringer utover gjeldende plan som medfører krav om konsekvensutredning.

I tråd med dette ble det utarbeidet et revidert planforslag som ble oversendt til kommunen 28.12.2023. Etter 1.gangsbehandling og høring tidlig i 2024 krevde både Statsforvalteren og fylkeskommunen at saken måtte kjøres som full planprosess, da disse instansene vurderte at planforslaget gikk utover hoveddrammene for gjeldende plan fra 1972.

### **Ny planprosess 2024 etter høring:**

Med bakgrunn i avklaringer etter planprosessen i 2023, ble det derfor varslet oppstart av ny planprosess 12.09.2024.

**Tiltakshaver:** Nils Even Fuglem  
Uglanvegen 141  
7580 Selbu  
Telefon 481 27 186, epost [nilsfug@online.no](mailto:nilsfug@online.no)

**Plankonsulent:** GeoTydal AS v/Odd Ivar Ekker  
Postboks 4  
7591 Tydal  
Telefon 474 16 945, epost [geotydal@tydalsnett.no](mailto:geotydal@tydalsnett.no)

Planbeskrivelsen er utarbeidet iht PBL §4-2 og gjeldende kommuneplan for Selbu kommune, og beskriver planforslagetets formål, innhold og virkninger på omgivelsene samt planforslagetets forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

### 3 Planprosess

Planprosessen startet formelt med varsel om oppstart av planarbeid i midten av september 2024.

Varselet ble kunngjort i lokalavisa Selbyggen, på kommunens hjemmesider samt med brev til høringsinstanser og berørte parter. Frist for tilbakemelding var satt til 4 uker.

Gjennom befaringer i terrenget sammen med grunneier har man kommet fram til nye plasseringer for de 5 tomtene som er flyttet, samt adkomstveger til tomtene i planen.

Skogen i området er nylig avvirket, og det foreligger skogbruksplan utarbeidet i 2022. Skogbruksplanen og etablerte transportveger for tømmer er så langt det er hensiktsmessig benyttet som grunnlag for permanente traseer for adkomstveger for tomtene.

Problemstillinger med relevans til innholdet i planforslaget er nærmere kommentert i planbeskrivelsen.

Kommentar til samtidig reguleringsprosess og pågående revisjon av KPA/planvask:

Som beskrevet under pkt 2 har planprosessen pågått i to omganger siden 2023.

I samme tidsrom som denne prosessen har kommunen en pågående revisjon av kommuneplanens arealdel, der det også er gjennomført en planvask for å eventuelt ta ut regulerte tomter som ikke lenger anses som aktuelle. I denne planvasken er området Vekta Børsjøen (inkludert gjeldende plan for Uglan søndre) omtalt som et område som bør tas ut som satsingsområde fritidsbebyggelse fordi det i hovedsak ligger innenfor KPA's hensynssone for reindrift.

Planvask/revisjon av KPA og planprosess med utarbeidelse av nytt planforslag for Uglan søndre har derfor pågått parallelt, med dialog mellom kommunen og plankonsulent/grunneier underveis i prosessen.

Et sentralt punkt/premiss for utarbeidelsen av nytt planforslag, har vært en avklaring med kommunen i en tidlig fase av planprosessen der samling av de ubebygde tomtene fra 1972-planen skulle gjennomføres som et arealbytte mellom gjeldende KPA og nytt planforslag.

Arealbyttet er illustrert i et eget situasjonskart som følger som vedlegg til planforslaget, der følgende forhold illustreres:

- Areal med formål fritidsbebyggelse i gjeldende KPA.

- Tomteplassering i reg.plan fra 1972. (Kartet fra 1972 er grovt og det kan være mindre avvik med hensyn til plassering, men ikke så mye at det har betydning for vurdering av arealbruken. Videre ser det ut til at bebygde tomter også har noe avvik i forhold til plankartet.)
- Tomteplasseringer i nytt planforslag.
- Planavgrensning i nytt planforslag.
- Areal med formål fritidsbebyggelse i nytt planforslag.

Arealregnskapet (vist i tegnforklaringen til kartet) viser at formål fritidsbebyggelse er redusert fra 170 til 16,2 daa.

Det bemerkes at revidert KPA pr dato ikke er vedtatt.

#### Høringsuttalelser mottatt etter varsel om oppstart av planarbeid:

Part:	Uttalelse:
<b>Trøndelag fylkeskommune</b>	<p><b>Overordnet plan:</b></p> <p>Revisjonen har til hensikt å samle tomtene i gjeldende plan til et mer konsentrert område, samt oppdatere plankart og bestemmelser til dagens standard.</p> <p>De foreslåtte endringene er delvis i tråd med overordnet plan.</p> <p>Selbu kommune har nettopp hatt forslag til ny kommuneplan arealdel på høring.</p> <p>Reguleringsplanen Uglan søndre er der foreslått tatt ut og tilbakeført til LNFR, noe fylkeskommunen støttet.</p> <p>Videre sendte kommunen høsten 2024 ut varsel om oppstart om oppheving av planer. I dette varselet er detaljregulering for Uglan søndre opplistet over planer som vurderes opphevet.</p> <p>Ut fra ovenstående bør kommunen vurdere om planforslaget til detaljregulering Uglan søndre skal behandles/vedtas.</p> <p>Planleggers kommentar:</p>

	<p>Revisjonen av KPA er fremdeles under behandling.</p> <p>Gjeldende reguleringsplan omfatter 10 tomter der flere av de ubebygde tomtene er plassert perifert og høyt i terrenget.</p> <p>Med de grep som nå gjøres i revidert reguleringsplanforslag med å samle utbyggingsområdene til et konsentrert område lavere i terrenget og inntil etablert bebyggelse samt at vegnettet i praksis allerede er på plass, har planen imøtekommet de vesentlige innvendingene til gjeldende plan og forslaget bør fremmes til behandling.</p> <p><b>Nærområdet, barn og unges interesser og universell utforming:</b></p> <p>Barn og unges oppvekstvilkår må ivaretas i alle plan- og byggesaker.</p> <p>Fylkeskommunen oppfordrer til at turstier, skiløyper, uteområder, andre interesser som barn og unge har i planområdet kartlegges tidlig og ivaretas gjennom planprosessen.</p> <p>Universell utforming er tatt inn i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør fremgå av planforslaget.</p> <p>Minner om plan- og bygningslovens §1-1, som sier at estetisk utforming og universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.</p> <p>Planleggers kommentar:</p> <p>Universell utforming er ikke et krav i et privat hytteområde, og er krevende å ivareta i slike områder.</p> <p>For øvrig tas innspillene til etterretning og er nærmere kommentert under kapittel 5 i planbeskrivelsen.</p> <p><b>Vannforvaltning:</b></p> <p>Planen må ivareta hensynet til vannmiljø.</p> <p>Tiltak eller aktivitet i og nært vann (eks. avrenning) skal legge regional</p>
--	--

	<p>vannforvaltningsplan med miljømål etter vannforskriften til grunn. Grunnleggende skal vannforskriften § 4 følges som sier «<i>Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand [...]».</i></p> <p>I praksis betyr det en prinsipiell tilnærming om ivaretagelse av naturlig bekkebredde, -bunn og kantvegetasjon.</p> <p>Planleggers kommentar:</p> <p>Ivaretatt i planforslaget og nærmere beskrevet under kapittel 5 i planbeskrivelsen.</p> <p><b>Kulturminner:</b></p> <p>Det er gjennomført arkeolog registrering av planområdet, uten funn av automatisk fredede eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.</p> <p>Planleggers kommentar:</p> <p>Den generelle aktsomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven er tatt inn i planbestemmelsene.</p>
<b>Statsforvalteren:</b>	<p><b>Landbruk:</b></p> <p>Henviser til forslag til ny KPA: Kommunen bør vurdere om det er ønskelig med flere hyttetomter og veger i dette området.</p> <p>Seter og innmarksbeite innenfor planområdet må ivaretas.</p> <p>Planområdet ligger innenfor arealer som disponeres av Hersjø-Kræssådal beitelag, og beites sporadisk av sau og storfe. Konsekvenser for beiteinteresser må derfor belyses og hensyntas i planforslaget.</p> <p>Ber om at konsekvenser for skogressurser, karbonbinding og lagring belyses i planforslaget.</p> <p>Planleggers kommentar:</p>

Planforslaget innebærer ikke fortetting. Antall tomter er uendret fra gjeldende plan, men er gitt ny og mer konsentrert plassering inntil allerede etablert bebyggelse og terrenginngrep i form av traktorveger/hogstveger.

Områder for seter og innmarksbeite er regulert til LNFR.

Øvrige forhold er belyst i planbeskrivelsen under kapittel 5.

**Reindrift:**

Planområdet berører særverdiområder i form av kalvingsland for Saanti sijte.

Anser det som problematisk med utbygging og aktivitet i slike områder der reinen er ekstra sårbar for forstyrrelser.

Konsekvenser for reindriften skal beskrives i henhold til oppdatert kunnskap om området.

Planen kan komme i konflikt med regionale eller statlige retningslinjer ivaretagelse av reindriftsinteressen.

Planleggers kommentar:

Vurderinger omkring reindriftsinteressene er gjort i planbeskrivelsens kap 6.3.

**Klima og miljø:**

Viktig å hensynta myr og kartlegge naturtyper.

Forutsetter at statlige planretningslinjer følges.

Påvirkning av naturmangfold må undersøkes/utredes.

Adkomstveger skal følge eksisterende traktorveger. Det bør sikres at vegene ikke vil medføre betydelig større terrenginngrep enn dagens situasjon. Veger over myr må sikre at utdrenering ikke skjer og at naturlig vanngjennomstrømming opprettholdes.

	<p>Det må sikres at vassdrag ikke påvirkes negativt – Garbergselva fremheves spesielt.</p> <p>Rigg- og anleggsområder bør ikke legges ved elv eller myr.</p> <p>Planleggers kommentar:</p> <p>Kartlegging av naturmangfold er gjennomført av Sweco, og avbøtende tiltak er tatt inn i planforslaget.</p> <p>Tiltak mot utdrenering av myr og hensyntaking til vassdrag er tatt inn i reguleringsbestemmelsene. Garbergselva vil ikke bli påvirket av tiltak innenfor planområdet.</p> <p>Utbygging på tomtene og opprusting av adkomstvegen vil innebære svært beskjedne tiltak/inngrep, og vil ikke medføre etablering av rigg- og anleggsområder utover de konkrete tiltakene.</p> <p><b>Samfunnssikkerhet:</b></p> <p>ROS-analyse må utarbeides.</p> <p>Planleggers kommentar:</p> <p>ROS-analyse er utarbeidet og inngår i planbeskrivelsen under kap 7.</p>
<p><b>Mattilsynet:</b></p>	<p>Ser det som positivt at det utarbeides VA-plan, og denne bør følge planforslaget til 1.gangsbehandling.</p> <p>VA-planen bør utarbeides av personell med fagkompetanse, og det bør legges opp til mest mulig fellesløsninger.</p> <p>Planleggers kommentar:</p> <p>Innspillene tas til etterretning.</p>

	<p>I utarbeidelsen av VA-planer for slike områder med eksisterende og ny bebyggelse vil det bestandig være en vurdering i forhold til hensiktsmessigheten av fellesanlegg.</p> <p>Isolert sett er fellesanlegg en god løsning, men vurdert opp mot inngrep i form av ledningstraseer og kostnader sett i forhold til investeringsvilje/investeringsevne kan enkeltanlegg innebære en like hensiktsmessig løsning så fremt sikkerhet mot forurensing ivaretas.</p>
<b>NVE:</b>	<p>Ingen spesielle merknader til oppstartsvarselet.</p> <p>Henviser til generelle retningslinjer og NVE's nettsider.</p>
<b>Jo Kjetil Valli:</b>	<p>Nabo til planområdet.</p> <p>Kritisk til utbygging av de aktuelle tomtene og henviser til negativ påvirkning i forhold til egen eiendom/setervoll.</p> <p>Mener at kommunen bør gjøre en vurdering av om det skal kunne etableres flere tomter i det aktuelle området.</p> <p>Planleggers kommentar:</p> <p>Grunneier/tiltakshaver for planområdet ønsker å utbytte potensialet i gjeldende plan, men tilpasse plassering av tomtene slik at det samlede avtrykket av fritidsbebyggelsen blir mindre.</p> <p>Selv om gjeldende plan er over 10 år gammel og slik sett skal gis en ny vurdering, er den ikke opphevet og slik sett fremdeles gyldig.</p> <p>Ny fritidsbebyggelse vil bli synlig fra omgivelsene. Imidlertid har reguleringsbestemmelsene relativt strenge krav til plassering og utforming av bebyggelsen. Avstanden fra ny bebyggelse og inn til eiendomsgrense mot nabo og Stråsjøvollen er over 500 meter.</p> <p>En samlet vurdering tilsier at planforslaget bør tas opp til behandling av kommunen.</p>

<p><b>Statkraft Energi AS:</b></p>	<p>Informerer om pågående prosess med grenseavklaring i området.</p> <p>Planleggers kommentar:</p> <p>Den aktuelle grensa påvirker i realiteten ikke planområdet og utnyttelsen av dette. I tilfelle endelig avklart grenseforløp vil medføre endring av eiendomsgrense for 53/1 vil dette kun berøre areal avsatt som LNFR.</p>
<p><b>Saanti Sijte:</b></p>	<p>Reinbeitedistriktet er kritisk til å utnytte det gjenværende potensialet i gjeldende reguleringsplan, og mener at reguleringsplanen burde vært fjernet fra kommuneplanens arealdel i forbindelse med tidligere revisjon.</p> <p>Henviser til brev med høringsuttalelse sendt 17.03.2024 i forbindelse med høring av planforslaget behandlet som reguleringsendring.</p> <p>Saanti sijte går derfor imot utbygging av flere hytter og veger i området.</p> <p>Planleggers kommentar:</p> <p>Innspillet reiser aktuelle spørsmål i forhold til reindriftsinteresser, arealbruk og grunneiernes ønske om utnyttelse av egen eiendom sett i forhold til gjeldende planverk.</p> <p>Spørsmålene er nærmere vurdert i planbeskrivelsens kap 6.3.</p>
<p><b>Statens vegvesen:</b></p>	<p>Henviser til generelle retningslinjer/vegnormaler.</p> <p>Forventer at det i planbeskrivelsen og ROS-analysen vurderes hvordan planforslaget vil påvirke trafikken på omkringliggende vegnett, og forutsetter at trafiksikkerhet og framkommelighet blir prioritert.</p> <p>Adkomst for nødetater må ivaretas.</p>

	<p>Viser til vegnormaler som må ligge til grunn for utforming av veg og dens sideområder. Geometrisk utforming av veg, avkjørsler/kryss, frisikt og andre krav må gå frem av bestemmelsene.</p> <p>Planleggers kommentar: Vegnormaler/retningslinjer er hensyntatt i den grad det er relevant for planarbeidet.</p> <p>Trafikksikkerhet og påvirkning på omkringliggende vegnett samt framkommelighet for nødetater er nærmere beskrevet under planbeskrivelsens kap 6.</p>
--	---

## 4 Vurderinger og beskrivelser omkring dagens forhold i planområdet

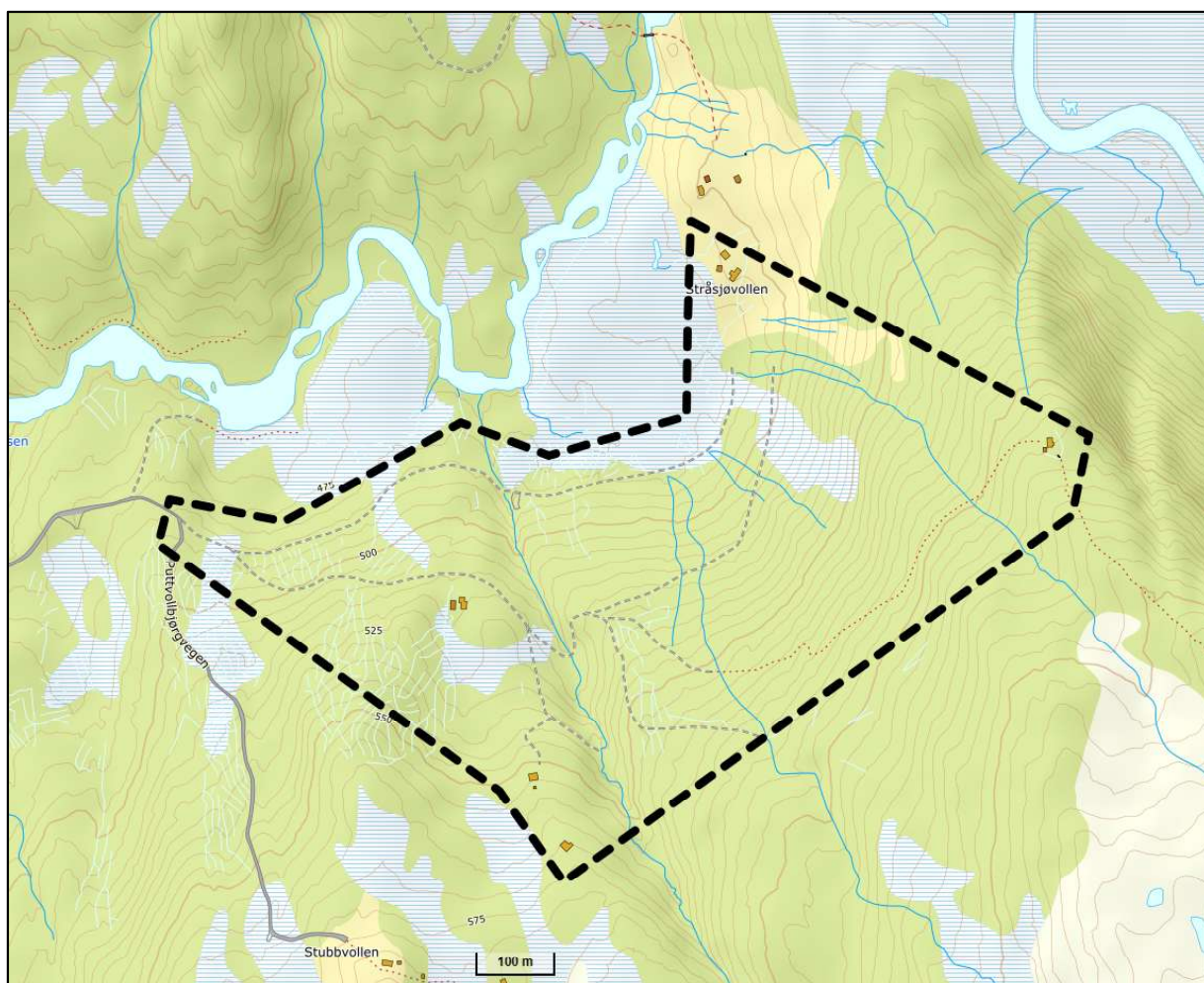
### 4.1 Generell beskrivelse

Planområdet ligger sør for Stråsjøvollen, i ei nordvestvendt li med høydebeliggenhet mellom ca 500 og 630 meter over havet. Hele området ligger på eiendommen 53/1. Adkomst skjer via Puttvollbjørgvegen (privat bomveg) fra Innbygda.

Pr i dag er det registrert 5 fritidseiendommer (derav 4 bebygde) samt 1 setervoll (Stråsjøvollen) innenfor planområdet.

Vegetasjonen består av barskog med innslag av løvskog og buskvegetasjon. Store deler av området er nylig avskoget.

**Utsnitt fra «Norgeskart.no» med planavgrensning skissert med svart stiplet linje:**



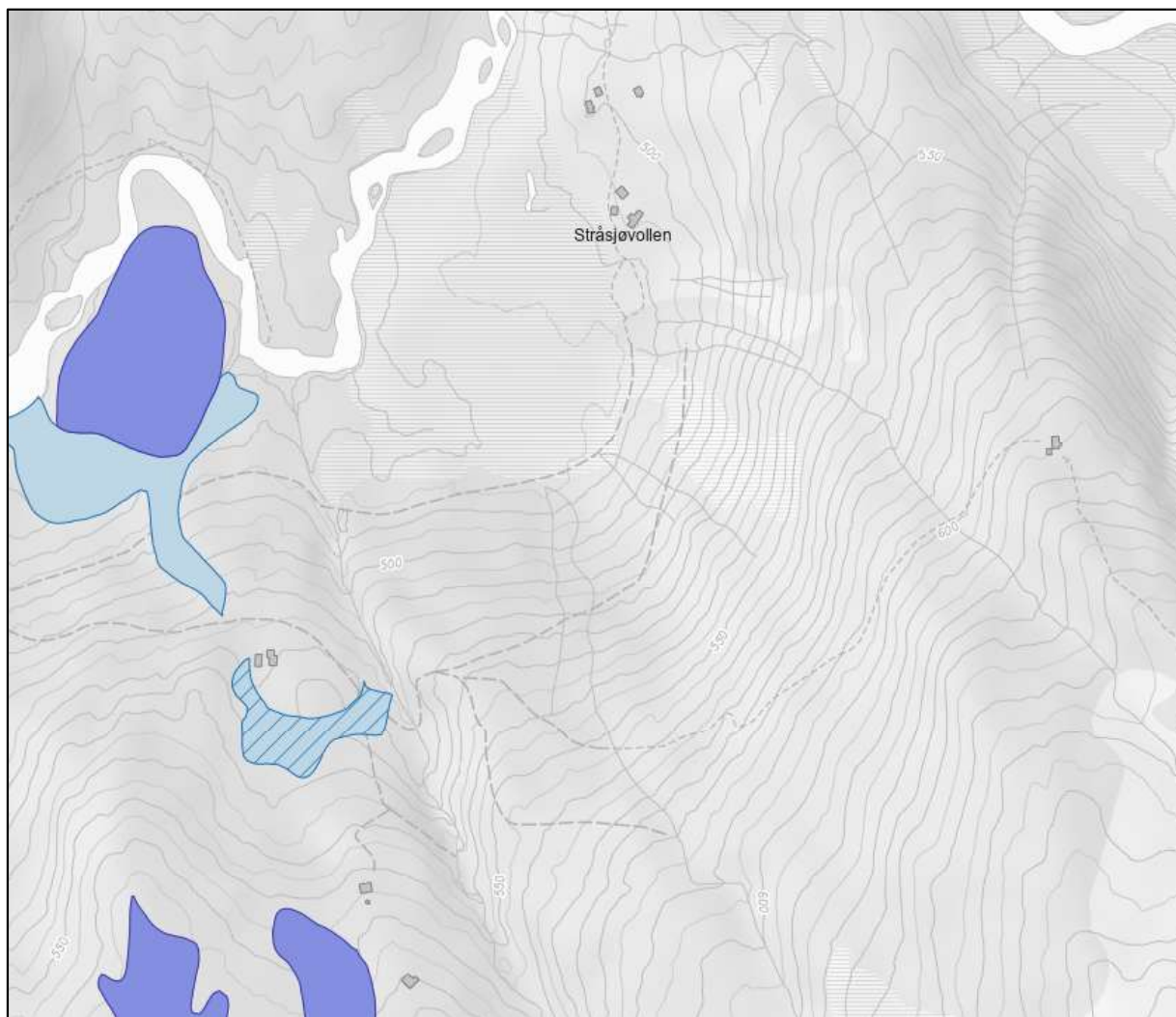


#### 4.4 Naturverdier

##### Naturtyper:

Miljødirektoratets databaser har ikke registreringer av utvalgte naturtyper eller inngrepsfrie områder innenfor planområdet.

Det er registrert to områder med grunn myr innenfor planområdet - kartutsnitt fra Miljødirektoratets database:



##### Arter av forvaltningsmessig interesse:

Det er ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet.

#### 4.5 Kulturminner og kulturmiljø

I følge kulturminnedatabasen og gjennomført kulturminneundersøkelse er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.

#### 4.6 Rekreasjonsverdi

Oppslag i Naturbasen (Miljødirektoratet) viser at området inngår i det kartlagte friluftsområdet «Hersjøen/Børsjøen».

Beskrivelse fra Naturbasens faktaark:

Hersjøen/Børsjøen	
<b>ID</b>	FK00004726
<b>Områdetype</b>	Andre friluftslivsområder
<b>Områdeverdi</b>	Viktig friluftslivsområde
<b>Kommunennummer</b>	5032
<b>Kommunenavn</b>	Selbu
<b>Områdebeskrivelse</b>	Skogsterreng med spredt hyttebebyggelse og utfartsområde fra disse.
<b>Kartleggingsår</b>	-
<b>Brukerfrekvens</b>	Stor
<b>Regionale og nasjonale brukere</b>	Middels
<b>Opphav</b>	-
<b>Opplevelseskvaliteter</b>	Litt
<b>Symbolverdi</b>	Middels
<b>Lydmiljø</b>	GanskeGodt
<b>Funksjon</b>	Middels funksjon
<b>Egnethet</b>	Dårlig
<b>Tilrettelegging</b>	Middels tilrettelagt
<b>Kunnskapsverdier</b>	Middels
<b>Inngrep</b>	Ganske utbygd
<b>Potensiell bruk</b>	Middels
<b>Tilgjengelighet</b>	God
<b>Utstrekning</b>	Stort nok
<b>Areal fra kartobjekt (daa)</b>	224 006,7

Selve planområdet benyttes til rekreasjon/friluftsliv for hyttebeboerne, men er ikke tilrettelagt særskilt for friluftsliv med opparbeidede stier eller preparerte skiløyper.

Utover hyttefolket benyttes planområdet i liten grad til friluftsliv for allmenheten.

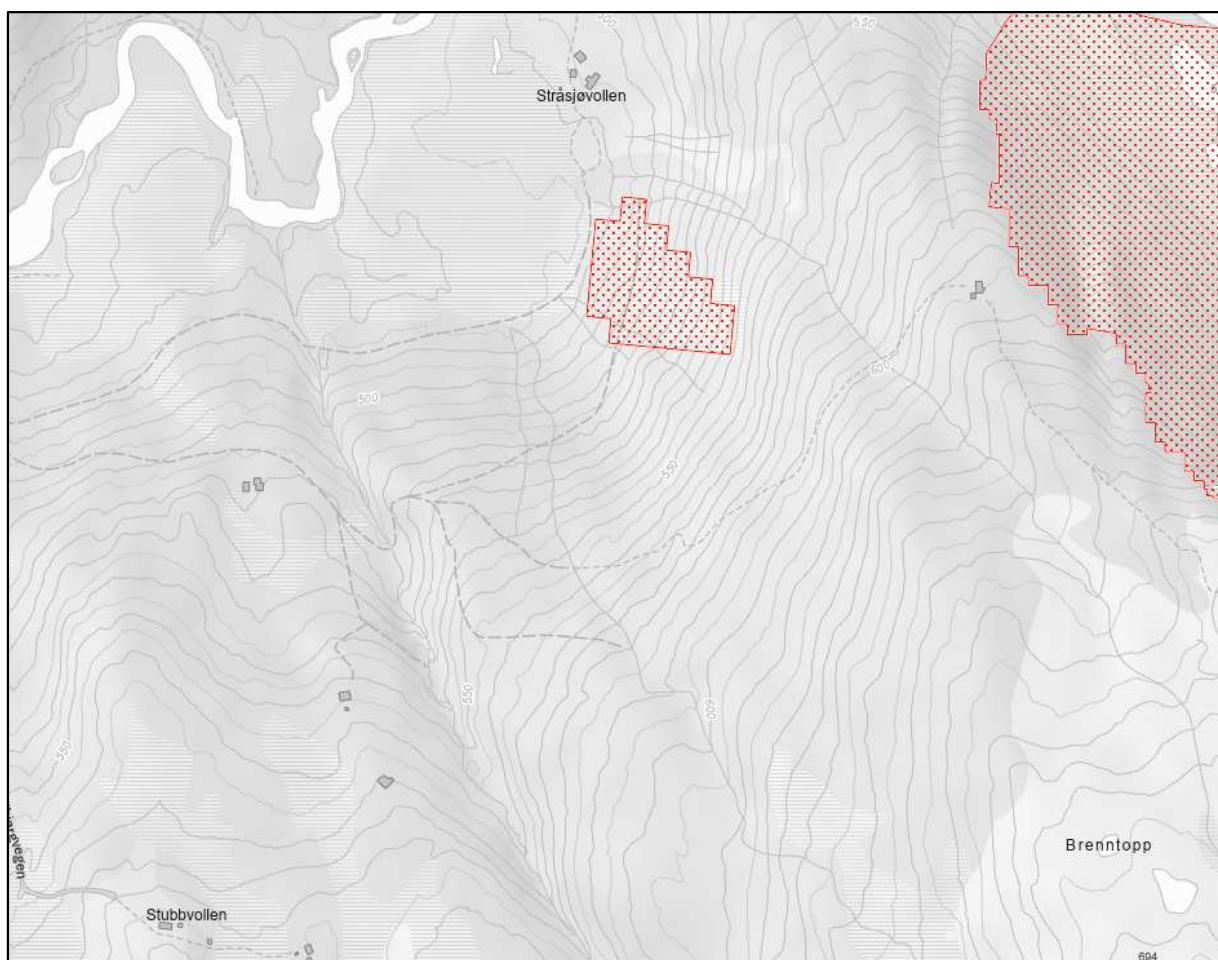
#### 4.7 Klimatiske forhold og solforhold

Området er basert på lokal kunnskap ikke utsatt for ekstreme vind- eller klimaforhold, og har generelt gode solforhold.

Det foreligger ikke vind- eller nedbørsmålinger som er relevante for utbyggingsområdet.

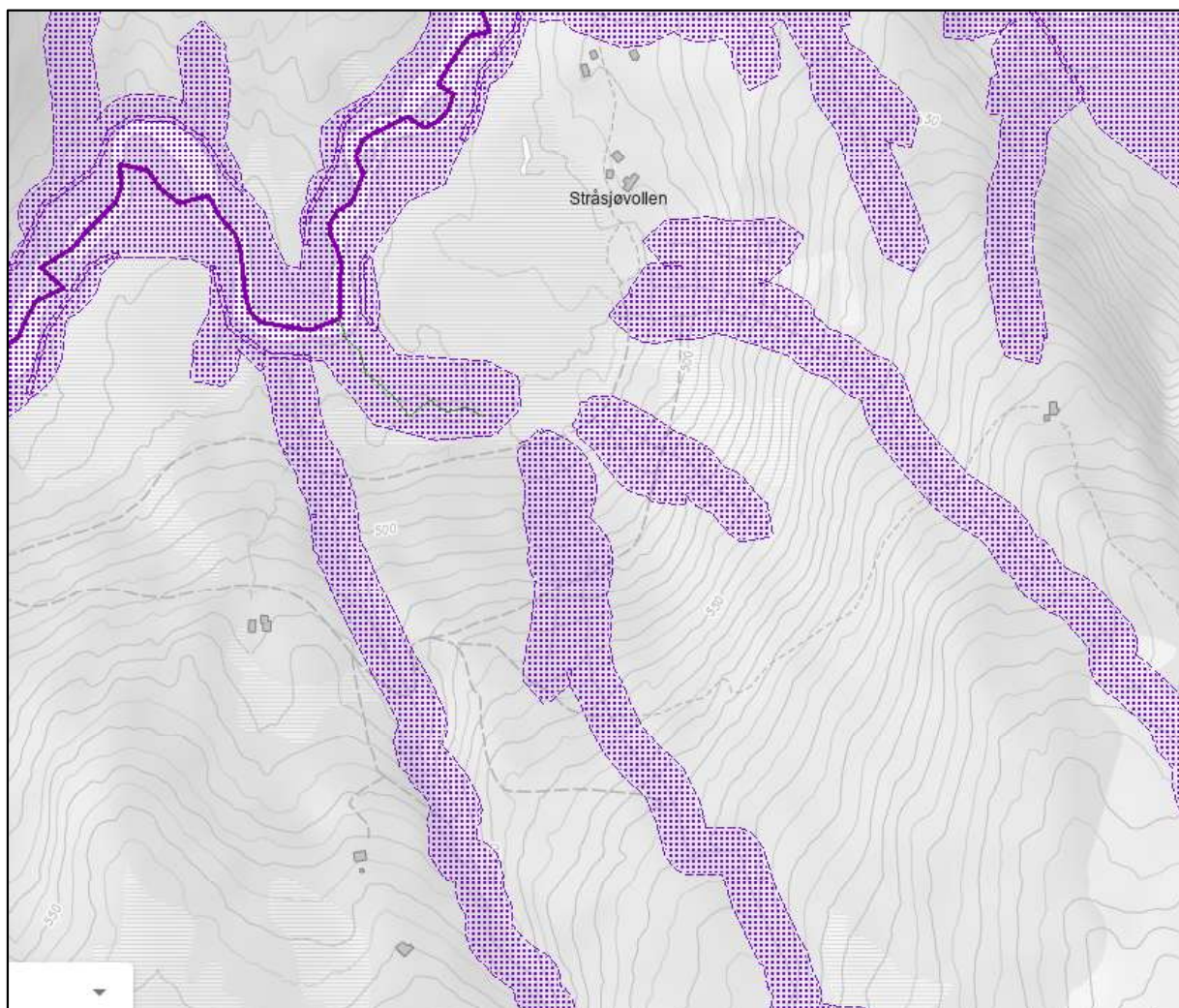
#### 4.8 Vassdrag, flom, skred og klimapåvirkning

NVE's databaser viser at deler av planområdet berøres av aktsomhetsområde for snøskred:



Aktsomhetsområdet berører ikke utbyggingsområder i planforslaget.

Aktsomhetsområder flom – utsnitt fra NVE's aktsomhetskart for flom:



Aktsomhetsområdene berører ikke etablert bebyggelse eller tomter som har fått ny plassering. Enkelte vegtraseer krysser flomsonene.

Ifølge NVE er sonene generert i terrengmodell og kvaliteten beskrives slik: «Lav posisjonell- og tematisk nøyaktighet, lav oppløsning og med generalisering».

Sonene må derfor vurderes ut fra kvaliteten som angis og de faktiske forhold som råder i planområdet.

Generelt vil alle bekker endres ved flom, men kan i enkelte tilfelle kunne medføre fare for liv eller verdier. Bekkene innenfor planområdet er imidlertid små med generelt liten vannføring,

og nedslagsfelt og terrengforhold gir liten risiko for vannføring som kan påvirke sikkerheten i området.

Samlet vurderes flomfaren som liten, og fare for påvirkning på liv og verdier vurderes å ikke være til stede.

Imidlertid kan ekstremnedbør medføre mindre lokale oversvømmelser av veger i tilknytning til bekkekryssinger og stikkrenner.

For øvrig er ikke området utsatt for fare fra jord- flomskred eller andre naturfarer på grunn av klimapåvirkning.

#### **Overvannsproblematikk generelt innenfor planområdet:**

Planområdet har ingen karakteristiske terrengdrag som vil gi utfordringer med hensyn til flom- og skredfare ved ekstremnedbør eller forventede fremtidige klimaendringer.

Bekker eller vassdrag innenfor området er ikke av slik karakter at de vurderes å ha potensiell erosjonsrisiko på grunn av sterk nedbør/klimapåvirkning.

Høyereliggende terreng innenfor planområdet er urørt og med en vegetasjon på bakkenivå som har stor evne til å fordrøye overvann.

Utbyggingsområdene fremstår ved befaring som tørrlendte og uten påvirkning fra bekker/vassdrag som kan gi erosjonsfare.

Området vurderes generelt ikke som utfordrende i forhold til flompåvirkning eller overvannshåndtering ved sterk nedbør eller fremtidig klimapåvirkning.

Stikkrenner i allerede etablerte traseer er dimensjonert for å håndtere ekstremnedbør og fremtidige klimaendringer. Dersom det likevel skulle forekomme oppstuvning og oversvømmelse i forbindelse med stikkrenner gjennom veg, vil dette kun ha lokale effekter og ikke medføre fare for liv eller verdier.

#### **4.9 Støy**

Det foreligger ikke støykilder fra trafikk eller annen virksomhet som kan betegnes som utfordrende for hyttebebyggelsen.

Støy fra intern trafikk vurderes ikke å påvirke forholdene i hytteområdet, og de nye vegene som etableres vil ha så lite trafikk og lav kjørehastighet at de ikke kan vurderes som en utfordring i forhold til støy.

#### 4.10 Luftkvalitet

Det er ikke gjennomført spesifikke undersøkelser av luftkvalitet/støv innenfor planområdet.

Imidlertid er det heller ikke ved lokal kjennskap til området identifisert forhold som kan påvirke luftkvaliteten i området.

En samlet vurdering ut fra dette tilsier at luftkvaliteten innenfor planområdet holder seg innenfor grenseverdier i retningslinjer for behandling av luftkvalitet T-1520.

#### 4.11 Trafikkforhold

Hovedadkomst til planområdet er via Puttvollbjørgvegen fra Innbygda, og deretter internt vegnett inne i feltet.

Det foreligger ikke offisielle trafikk tall for Puttvollbjørgvegen.

Puttvollbjørgvegen er bygd som skogsbilveg med kurvatur i henhold til landbruksvegnormalene. Den har generelt tilfredsstillende siktforhold og oppleves som oversiktlig og egnet for formålet/trafikkgrunnlag.

Vegen betjener en rekke grunneiendommer i området, og benyttes derfor av brukere av setervoller og hytteiere som sokner til vegen i et stort område.

#### 4.12 Energiforsyning/energianlegg

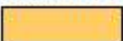



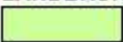




Området har ikke etablert strømforsyning.

Planområdets beliggenhet i forhold til strømforsyningsanlegg tilsier at det i overskuelig fremtid ikke er realistisk å forvente utbygging av strømforsyning til bebyggelsen i området.

## 5 Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Arealbruk og generell beskrivelse

Planområdet er regulert til følgende arealformål:

<b>BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)</b>	
	Fritidsbebyggelse
<b>SAMFERDSEL SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)</b>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser - felles/privat
<b>LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §12-5 NR.5)</b>	
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
<b>Juridiske linjer og punkt</b>	
	Planens begrensning
	Formålgrense
	Avkjørsel - veiledende plassering
	Ubebygde tomter for fritidsbebyggelse
<b>Påskrift</b>	
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Som beskrevet i planbeskrivelsens punkt «2 Bakgrunn og planstatus» er forslaget til revidert reguleringsplan utarbeidet med bakgrunn i følgende forhold:

- Behov for å revidere gjeldende reguleringsplan, og i den sammenheng flytte ubebygde tomter til ny plassering innenfor tidligere regulert område. I planforslaget er 5 ubebygde tomter gitt ny plassering. I tillegg er den tidligere fradelte, men ubebygde tomte 53/13 gitt ny plassering for å ta hensyn til myr. Samlet har da 6 tomter fått ny plassering revidert planforslag.
- Regulere inn adkomstveger til tomtene.
- Etablere reguleringsbestemmelser i tråd med kommunens vedtatte retningslinjer.

I forhold til gjeldende plan er størrelsen på det regulerte området redusert, slik at planforslaget nå kun omfatter områder for bebyggelse og veger samt Stråsjøvollen.

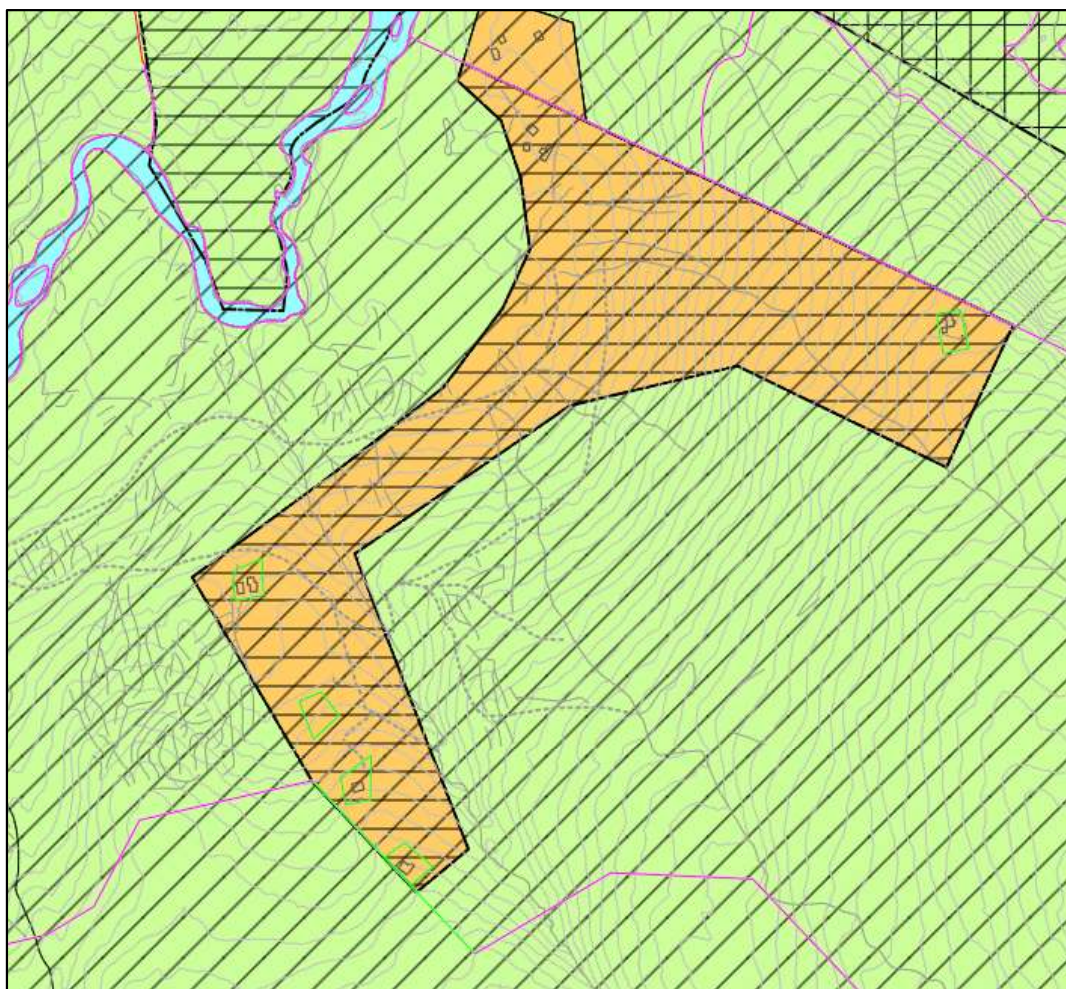
Planavgrensningen omfatter et totalt areal på ca 414 da, der ca 379 da utgjør areal disponert til LNFR og resterende areal på ca 35 da er disponert til utbyggingsareal, adkomstveger og parkering.

Utover adkomstveger og parkeringsplass inneholder ikke planforslaget andre formål enn det som allerede ligger inne i gjeldende reguleringsplan.

### **Arealbytte:**

Gjeldende arealplan er utarbeidet i tråd med praksis i 1972, og har ingen klart definerte område-/formålsavgrensninger.

I gjeldende KPA er det imidlertid avsatt flate med formål «Fritidsbebyggelse – nåværende» der reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Øvrig areal innenfor planområdet har formål «LNFR» - utsnitt fra KPA:



Under møtet med kommunen 07.03.2023 ble det avklart at man i revidert planforslag kan gjennomføre et «arealbytte», der nye tomter kan flyttes inn til områder beliggende nærmere eksisterende tomter mot at øvrig areal i planforslaget tilbakeføres til LNFR.

I praksis er dette gjort ved at tomter fra nordre og østre del av gjeldende plan er flyttet nærmere eksisterende tomter og inn til områder der enkle vegtraseer allerede er etablert.

Generelt medfører disse endringene at kun tomta 53/15 (bebygd) har beliggenhet i østre del av planområdet nærmest fjellområdene, reindriftsområdene og verneområdene/nasjonlparken.

De 9 øvrige tomtene i planforslaget er dermed samlet i et område med eksisterende bebyggelse på 53/1, og nærmere bebyggelse på naboeiendommer sør for planforslaget.

I forhold til areal avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende KPA er utbyggingsområdene i nytt planforslag redusert fra 170 daa til 16,2 daa.

#### **Kommentar i forhold til flytting av allerede fradelt og ubebygd tomt 53/13:**

Tomta er fradelt for flere år tilbake, men har ikke blitt bebygd.

Under kartlegging av naturmangfold høsten 2025 ble det avdekket at beliggenheten er i konflikt med rikmyrlokalitet HF-2 (Sweco – notat naturmangfold).

Tomta er derfor besluttet flyttet til ny lokalitet og er nå vist som tomt nr 5 i plankartet.

Flyttingen gjennomføres ved at dagens eiendomsgrense oppheves og nytt grenseforløp matrikuleres på ny plassering.

#### **Tomtestørrelser/formålsflater i plankartet:**

5 av tomtene i feltet er allerede fradelt.

De øvrige tomtene kan festes eller fradeles. Reguleringsbestemmelsene setter som standard størrelse ca 1 daa, men med mulighet for tomtestørrelse inntil 1,5 daa etter særskilt vurdering/begrunnelse.

I plankartet er arealet på formålsflatene avsatt til fritidsbebyggelse gjort noe større enn standard tomtestørrelse – og er avsatt med et areal på 2,0 da pr tomt.

Hensikten med dette er å legge til rette for best mulig tilpasning av tomta i forhold til planlagt bebyggelse på den respektive tomt, slik at kommunen i samråd med grunneier og

tomtekjøper har et visst handlingsrom uten å måtte gjennomføre dispensasjonsbehandling/reguleringsendring for å oppnå gode løsninger.

Denne løsningen gir noe større arealer avsatt til utbyggingsformål, men medfører i praksis ikke privatisering og nedbygging av større arealer enn nødvendig da reguleringsbestemmelsene angir maksimal tomtestørrelse og antall tomter er låst.

## 5.2 Bebyggelsen, utnyttelsesgrad og tomter.

Reguleringsbestemmelsene for bebyggelsens utforming og størrelse er i tråd med kommunens vedtatte mal.

Maks utnyttelsesgrad er 180 m<sup>2</sup> BRA pr tomt. Tomtestørrelse settes i tråd med kommunens reglement til ca 1 daa, men med mulighet opp til 1,5 daa etter særskilt vurdering/begrunnelse.

Eventuelle forstøtningsmurer skal utføres av naturstein.

### **Byggegrenser:**

Plan- og bygningslovens bestemmelser for avstand mellom bygninger eller avstand til tomtegrense/nabogrense gjelder.

### **Inngjerding:**

Reguleringsbestemmelsene har egne bestemmelser for inngjerding som er i tråd med kommunens vedtatte mal for reguleringsbestemmelser.

### **Adkomstveger:**

Kommunens vedtatte mal for reguleringsbestemmelser setter krav til at adkomstveger skal etableres med en vegbredde på 4,0 meter med kjørebanebredde minimum 3,5 meter.

Alle veger i plankartet er derfor lagt inn med slik bredde.

I tillegg er det for både eksisterende og nye veger lagt inn sideareal (annen veggrunn) med generell bredde 1,0 meter.

Utover breddekravene har kommunens mal i tillegg krav til 10 tonns akseltrykk og stigningsforhold på maks 12% (med unntak 14% på en strekning på maks 60 meter).

Under utarbeidelsen av planforslaget har det vært en overordnet strategi å unngå vegbygging i urørt terreng. Tidligere etablerte skogsveger, traktorveger etablert i forbindelse med hyttebygging og nye transportveger etablert ved nylig hogst er derfor benyttet som traseer for alle de regulerte adkomstvegene i planforslaget.

Dette innebærer imidlertid at stigningsforholdene i noen tilfelle overskrides, og spesielt gjelder dette for vegen opp til parkering for tomtene 53/11 og 53/12. Her har vegen i kortere partier stigning opp mot 15-16 %.

Selv om dette er bratt vurderes det som viktigere å prioritere å benytte eksisterende traseer og dermed unngå urørt terreng enn å tilfredstille stigningskravene absolutt.

Det bemerkes at det for landbruksveg klasse 4 (sommerbilveg for tømmerbil med henger) tillates stigning inntil 18% i returretningen (uten lass). For personbil på barmark er slik stigning uproblematisk, men kan i perioder på vinteren være utfordrende.

Ut fra en helhetsvurdering av stigningsforhold og trafikk til enkelthytter kontra å etablere nye traseer med tilhørende inngrep vurderes det som hensiktsmessig og forsvarlig å tillate større stigningsforhold på adkomstveger med minimal trafikk.

I forhold til tømming av avløpsanlegg, har tømmeentreprenøren nå lagt til rette for at tømning kan utføres med traktor og tømmevogn. Dette innebærer større fleksibilitet i forhold til stigningsforhold.

#### **Hensyn til registrerte naturtyper av verdi:**

I møtet med kommunen ble det vurdert som aktuelt å regulere dagens hogstveg/traktorveg fram til 53/15 som enkel kjøreveg eventuelt sti. Imidlertid viser naturmangfoldkartleggingen at traseen berører naturtyper av stor/svært stor verdi. Vegen avsluttes derfor med et parkeringsareal ved tomt 9.

Tilsvarende gjelder for adkomst til tomtene 53/11 og 53/12: Adkomstveg avsluttes med parkering nord for 53/12 for å unngå konflikt med registrerte naturtyper.

Påvirkning på myr:

Eksisterende vegtraseer (kjøre- og traktor-/hogstveger) innenfor planområdet berører på noen punkter arealer som i kart er registrert som myr. I følge Swecos kartlegging er ingen av disse områdene av verdi som krever særskilte hensyn, og det vurderes som mer skånsomt å beholde disse traseene enn å regulere/etablere nye traseer i urørt terreng.

### **Regulering inn til tomtegrenser og avkjørsler:**

Adkomstveger er innregulert fram til alle tomter der terrengforhold og naturmangfold ligger til rette. Øvrige tomter henvises til regulerte parkeringsplasser. Kjøreveg inne på de enkelte tomter reguleres ikke, men avklares i byggesak/situasjonsplan ved byggesøknad.

Der avstanden fra veg og inn til tomta er kort og det kun skal bygges en avkjøring, er det i plankartet ikke regulert veg - men anvist veiledende plass for avkjøring med symbol for avkjørselspil. Reguleringsbestemmelsene åpner for at plasseringen av avkjørsel kan justeres når tomta skal bebygges.

### **Vinterbrøyting:**

Ut fra dagens situasjon vurderes det som uaktuelt å vinterbrøyte vegnettet, da bruken av området og avstanden fram til trafikkert veg i Innbygda er for stor til at det pr i dag er bærekraftig med brøyting. Reguleringsbestemmelsene åpner imidlertid for at vegene kan vinterbrøytes dersom situasjonen endrer seg og spørsmålet aktualiseres.

### **Trafikksikkerhet:**

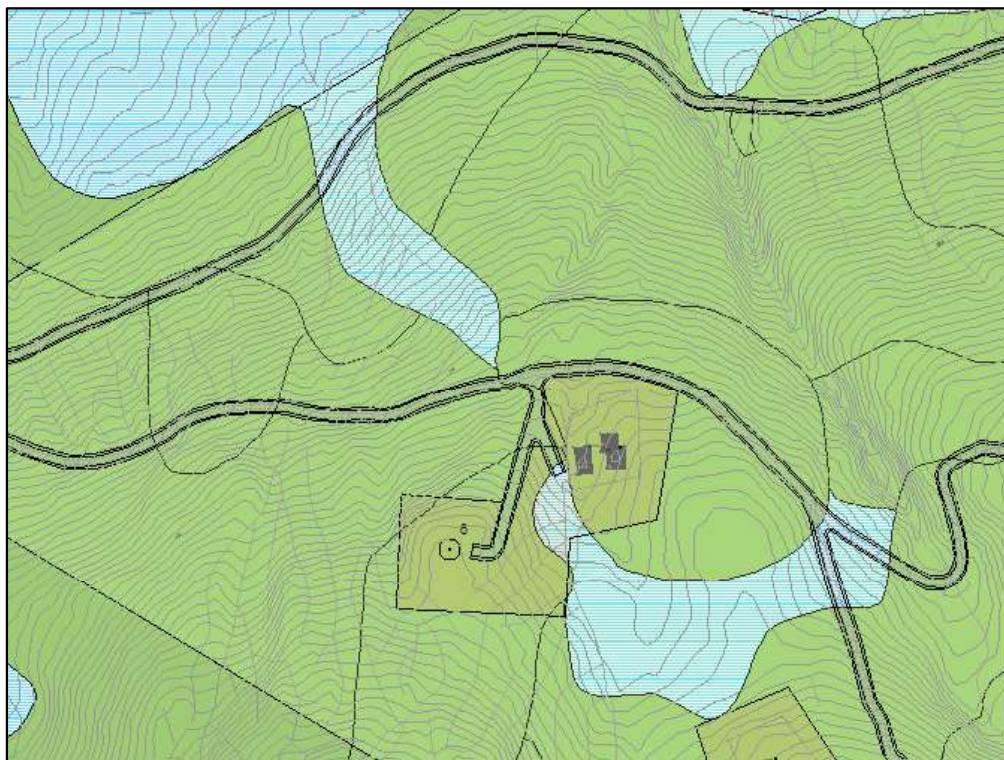
Vegnettet og kryssløsninger oppleves som oversiktlig. Ut fra vegnettets beskaffenhet, trafikkforholdene (kjøretøytyper, antall og hastighetsnivå) vurderes det ikke som hensiktsmessig å regulere inn frisisiktsoner.

### **Adkomst for nødetater:**

Nødetatene har på barmark adkomst via bomveg inn til området.

### **Vegbygging på myr:**

I følge informasjon om myrforekomster i naturbasen krysser korte partier av noen vegtraseer grunn myr:



Traseene er imidlertid etablert tidligere som skogsveger/transportveger.

Naturmangfoldkartleggingen i regi av Sweco konkluderer imidlertid med at traseene ikke er i konflikt med naturtyper av særskilt verdi.

### **Overvannshåndtering:**

Som beskrevet under planbeskrivelsens pkt 4.8 har området gjennomgående godt drenerende grunnforhold.

Store åpne områder med absorberende overflater samt relativt lite bebyggelse fører til omfattende naturlig fordrøyning.

Dette vil ikke endre seg vesentlig ved utbygging av nye veger i feltet. Overvann fra hyttene føres i dag til terreng, og det legges ikke opp til endringer i denne praksisen.

Eksisterende vegger har etablert veggrøfter og stikkrenner, noe som har fungert etter hensikten.

For de nye vegene legges det opp til samme type byggemåte og løsninger. Ingen av de nye vegene har traseer/sideterreng som gir vesentlige utfordringer for overvannshåndtering.

Terrengforholdene er slik at området ikke har tilførsel av overvann fra omkringliggende/høyereliggende områder utover naturlig avrenning, og de nye vegene vil dermed heller ikke blokkere for overvannsavrenning såfremt stikkrenner plasseres riktig.

Som beskrevet under omtalen av vasdrag under punkt 4.6 vurderes ikke bekkene i planområdet som en reell fare i forhold til liv og verdier ved en flomsituasjon.

Ubebygde tomter i planforslaget berører ikke NVE's aktsomhetssoner.

Ut fra dette vurderes det ikke som hensiktsmessig å regulere inn faresoner for flom i planforslaget.

### **Hytteforening:**

Stråsjøen hytteforening dekker hytteområdene ved Stråsjøen og Vekta, og flere av hytteeierne i feltet har medlemskap i hytteforeningen.

### **5.3 Strømforsyning/teknisk infrastruktur**

Som beskrevet i punkt 4.12 foreligger det ingen planer for fremføring av strøm til området, og i overskuelig fremtid er det ikke sannsynlig at strømforsyning etableres.

Øvrig teknisk infrastruktur er heller ikke etablert innenfor planområdet.

### **5.4 VA-løsninger**

Hyttene i feltet har lav sanitærteknisk standard uten innlagt vann, og toalettløsninger som utedo eller biologiske toaletter/forbrenningstoaletter. Vannforsyning løses ved private brønner eller at drikkevann medbringes.

Såfremt det ikke utvikles utstyr og metoder for vannforsyning som fungerer tilfredsstillende med alternative strømkilder vil det sannsynligvis heller ikke bli etterspørsel etter høyere sanitærmessig standard.

Kommunens VA-forskrift åpner imidlertid for at det kan utarbeides VA-plan for tilrettelegging for høy sanitærmessig standard også for hyttefelt tilsvarende dette området.

En VA-plan vil ha krav om tilfredsstillende adkomst for tømmebil for at innlegging av vann og wc kan etableres.

Revidert reguleringsplan har nå innregulert adkomstveger slik at 7 av tomtene kan etablere avløpsanlegg innenfor de krav til tømmeavstand som gjelder. For de øvrige 3 tomtene er det ikke regulert adkomstveg. Her må det etableres utslippsfrie toalettløsninger, samt at behov for gråvannsrensing må etableres med anlegg som ikke krever slamtømming med tømmebil.

Det er derfor lagt til rette for at fritidsbebyggelsen kan ha høy sanitærmessig standard, men under forutsetning av at det først utarbeides og godkjennes en VA-plan som tilfredsstillende forskrifter.

VA-plan for all bebyggelse innenfor planområdet er utarbeidet og følger som et vedlegg til planforslaget.

## 5.5 Parkering

Planforslaget legger opp til at det skal etableres eget parkeringsareal på alle tomter som har regulert veg, og reguleringsbestemmelsene setter da krav til parkeringsplass for minimum 2 biler på hver tomt.

I tillegg er det lagt inn et felles parkeringsareal ved innkjøringen til området, da det vurderes som hensiktsmessig å legge til rette for parkering like ved området der flere av vegene deler seg.

Videre er det regulert felles parkeringsplasser ved enden av vegene som går til Stråsjøvollen og eksisterende fritidsboliger 53/11, 53/12 samt 53/15.

Reguleringsbestemmelsene tillater vinterbrøyting av veger. Pr i dag er det ikke organisert vinterbrøyting inn til feltet, og vinterparkering skjer ved bommen ved innkjøring til Puttvollbjørgvegen i Innbygda og ved parkeringsplassen på Vekta.

Imidlertid sogner mange grunneiere og hytteeiere til Puttvollbjørgvegen, og det jobbes både fra grunneierhold og hytteeiere med å få etablert ordninger for vinterbrøyting. Ordningen vil når den er etablert også organisere vinterparkeringsplasser langs vegen.

## 5.6 Renovasjon

Alle fritidsboliger skal tilknyttes Selbu kommunes renovasjonsordning.

Ordningen baseres på levering til felles containere på anviste områder i kommunen, det er av den grunn ikke avsatt egne områder for renovasjonsanlegg.

## 6 Planforslagets virkninger på omgivelsene

### 6.1 I forhold til overordnet planverk og områdets karakter

Planforslaget er utarbeidet med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan/kommuneplan og avklaringer med kommunen.

Reguleringsbestemmelsene følger prinsipper i Selbu kommunes vedtatte mal.

Samtidig er de tilpasset situasjonen i feltet og fremtidige behov, og ivaretar på denne måten myndighetenes retningslinjer for utbygging av fritidsboliger – selv om all flere av tomtene samt veger/vegtraseer er etablert tidligere.

Planlagte nye veger vil ha slik linjeføring og beliggenhet at de i svært liten grad vil endre områdets karakter.

Et viktig moment i vurderingen er at vegtraseene i all hovedsak vil følge allerede etablerte traseer for hogst og transport, og dermed gi små inngrep i forhold til feltet slik det er etablert.

De nye tomtene ligger slik i terrenget at det for bebyggelse i tråd med reguleringsbestemmelsene ikke vil oppstå utfordringer knyttet til siluettvirkninger så fremt bebyggelsen gis en gjennomtenkt og hensiktsmessig plassering på tomtene.

Adkomstveger eller andre forhold i det reviderte planforslaget vurderes ikke å forverre forholdene for landbruksinteresser/beite på en slik måte at det medfører betydelige negative konsekvenser.

### 6.2 Forholdet til landbruks- interesser

Utbyggingsområder i planforslaget berører ikke dyrket mark eller innmarksbeite.

Innmarksbeite ved Stråsjøvollen er regulert til formål LNFR, og planforslaget legger ikke opp til endringer fra tidligere bruk.

Området benyttes for øvrig i noen grad til utmarksbeite for sau og storfe. Imidlertid har ny teknologi for å ha kontroll på beitedyr (no-fence) medført at større områder både i og utenfor planområdet kan benyttes til beiting i større grad enn tidligere.

Det foreligger ikke kjente utfordringer med hensyn til bebyggelse og beitebruken pr i dag, men det er likevel tatt inn reguleringsbestemmelser om inngjerding for å redusere eventuelle fremtidige konflikter med brukerinteressene i feltet.

### Oppsummering:

Bygging av noen nye adkomstveger eller andre forhold i det reviderte planforslaget vurderes ikke å forverre forholdene for landbruksinteresser/beite på en slik måte at det medfører betydelige negative konsekvenser.

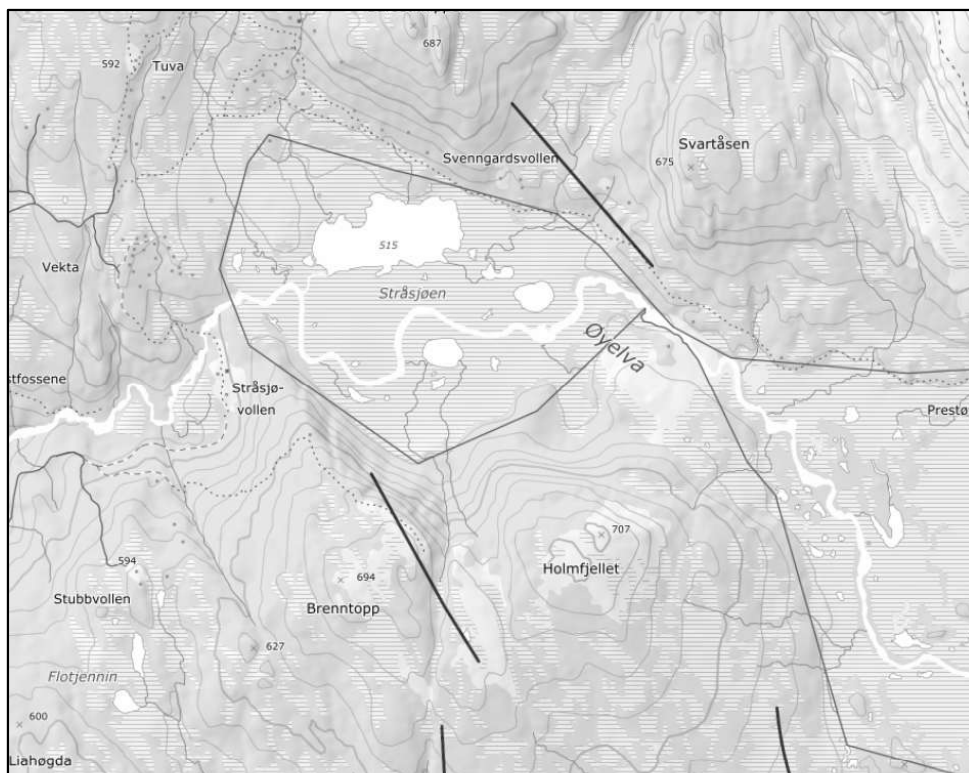
### 6.3 Vurderinger i forhold til reindriftsinteresser

Planområdet ligger innenfor arealer som omfattes av Essand reinbeitedistrikt. Informasjonen gjengitt nedenfor er hentet fra reindriftskart i Kilden/Nibio.

### Årstidsbeiter:

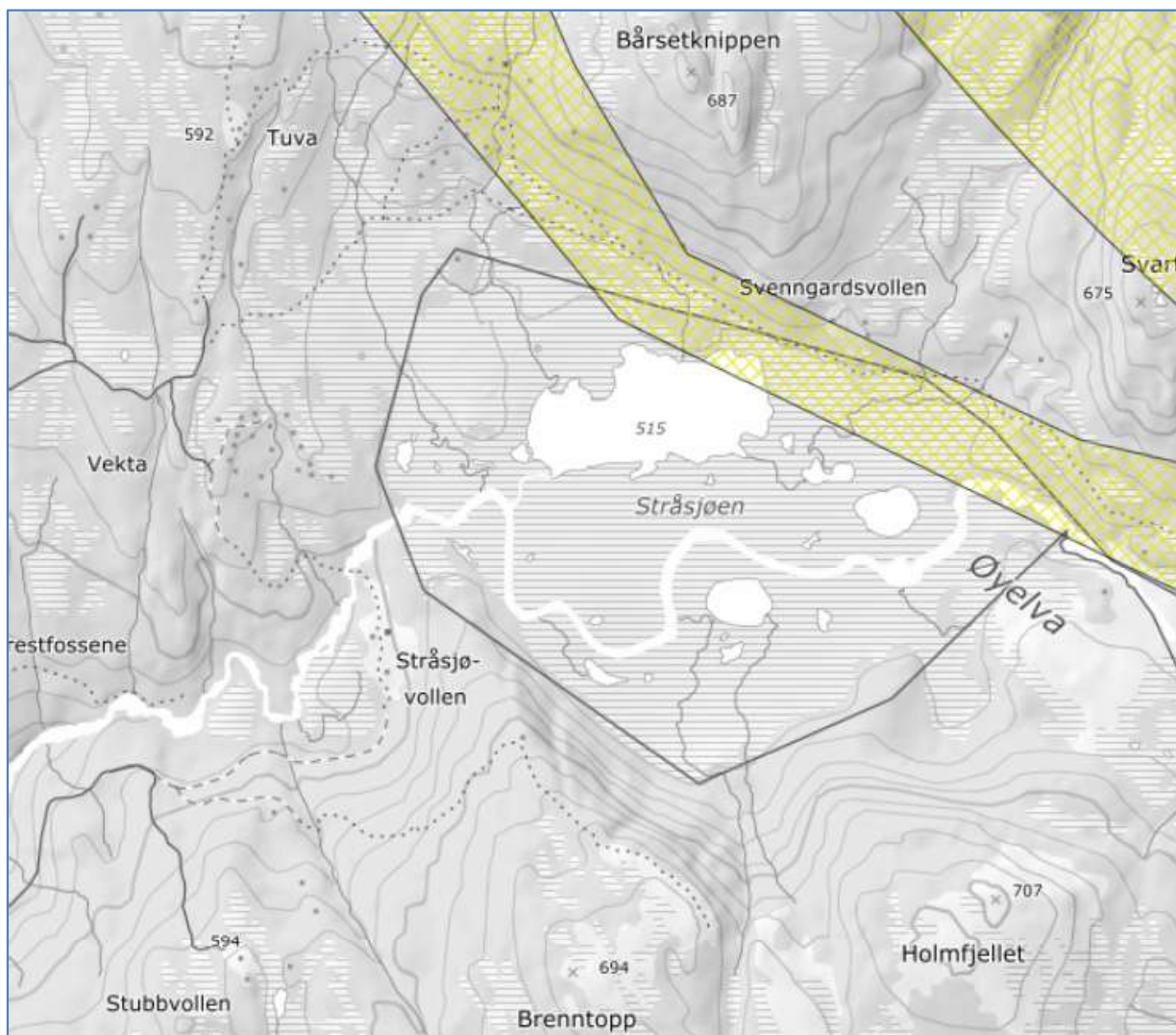
Planområdet berører arealer som er angitt som vårbeite, høstbeite, høstvinterbeite og vinterbeite.

### Trekkeleier:



Det er angitt trekkeleier øst for planområdet.

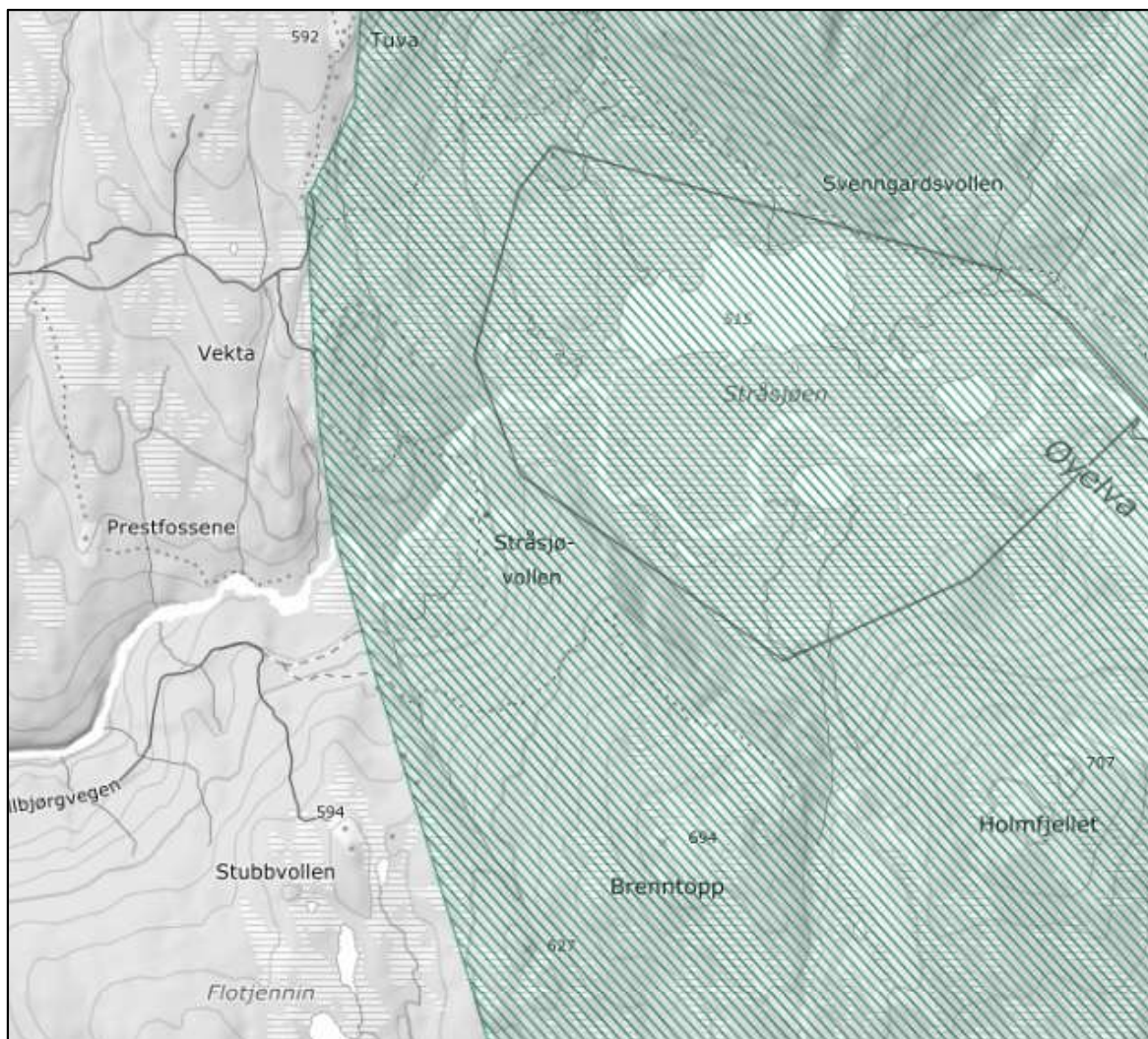
## Flytteleier:



Reindriftskart fra Nibio Kilden angir flytteleier ligger nord for Stråsjøen og den etablerte hyttebebyggelsen i området ved Vekta, og går delvis gjennom det etablerte hytteområdet.

## Kalvingsland:

Ifølge reindriftskartene er det angitt kalvingsland fra planområdet og østover:



Vurdering av Nibio Kildens reindriftskart mot lokal kunnskap om planområdet:

Informasjonen i reindriftskartene er til dels upresis vurdert mot lokal kunnskap om planområdet.

Grensene for kalvingsland på kartet er lagt slik at det også omfatter hytteområdene på Vekta og nord for Stråsjøen.

Lokal kjennskap til forholdene tilsier at kartet ikke samsvarer med de reelle kalvingsområdene.

Kalvingsområdene ligger betydelig lenger øst i områdene mot Nautfjellet, og reinen benytter ikke områdene mot Vekta og Stråsjøen til kalving.

Samtidig er kalvingsperioden den tida på året at hyttene benyttes minst, da overgangen fra vinter til vår medfører føreforhold som begrenser både transport/bruk av hyttene og tilhørende utfart fra hyttebebyggelsen.

Trekkleiene og flytteleiene er generelle, og samsvarer i noen grad med det som observeres av grunneierne i området.

Det foregår i liten grad organisert flytting av rein langs de angitte flytteleiene. I denne delen av reindriftsområdet foregår mest spredt beiting, og i liten grad flytting av deler av flokken. Unntaksvis skjer dette i forbindelse med samling av reinen og flytting i forbindelse med sesongvariasjoner, og da benyttes ofte andre hensiktsmessige leier/traseer i like stor grad som de angitte leiene i reindriftskartet.

**Overordnet KU reindrift:**

Selbu kommune har i forbindelse med revisjonen av KPA utarbeidet en overordnet konsekvensutredning for reindrift datert 20.06.2025. Det bemerkes at revidert KPA i skrivende stund ikke er vedtatt.

Konsekvensutredningen er lagt opp i forhold til at områder ved Vekta-Stråsjøen ikke lenger skal være satsingsområder for fritidsbebyggelse.

I så måte er planforslaget ikke i uoverenstemmelse med KU, da planforslaget ikke innebærer økt antall tomter enn det antallet som ligger inne i gjeldende plan.

Imidlertid vil utbygging i henhold til nytt reguleringsplanforslag medføre 5 flere fritidsboliger enn dagens situasjon – men da samlet i et begrenset område i forhold til opprinnelig plan.

Samlet vurderes effekten av de foreslåtte innstrammingene i forslag til revidert KPA å gi en mindre samlet belastning for reindrifta. Tilsvarende vil samlingen av de ubebygde tomtene være fordelaktig i forhold til reindriftsmessige forhold.

**Oppsummert:**

Fritidsbebyggelse og reindrift er i mange tilfelle utfordrende å kombinere, spesielt i områder der både grunneier- og reindriftsinteresser berører hverandre.

I dette tilfellet dreier det seg om et potensial på 5 ubebygde tomter i en reguleringsplan eldre enn 10 år, som slik sett skal gis ny vurdering i forhold til aktualitet og forhold omkring planen.

Et viktig prinsipp i revisjonen av gjeldende plan og utarbeidelsen av dette planforslaget har vært å trekke de tidligere regulerte tomtene ned fra høyereliggende områder og plassere disse sentralt inn til eksisterende bebyggelse og områder som allerede er berørt.

Planforslaget legger ikke opp til flere tomter enn det som allerede er godkjent i gjeldende plan.

#### 6.4 Kartlegging av naturmangfold, avbøtende tiltak og vurderinger i forhold til naturmangfoldslovens §§8-12

##### **Kartlegging av naturmangfold:**

Sweco har gjennomført kartlegging av naturmangfold i området høsten 2025 og resultatene er oppsummert i dokumentet «Notat naturmangfold Uglan Søndre» datert 02.12.2025.

Notatet følger planforslaget som vedlegg.

Utdrag fra oppsummeringen i notatet:

*Planområdet ligger i et område hvor det finnes store naturverdier.*

*Ved å legge de fleste nye arealbeslag til allerede påvirkede areal som i hogstflater, skogsbilveger, grove kjørespor og gjennomgrøftet våtmark, unngår en imidlertid vesentlig skade på disse verdiene.*

*Det blir likevel noen beskjedne negative kanteffekter på et par verdifulle våtmarkslokaliteter.*

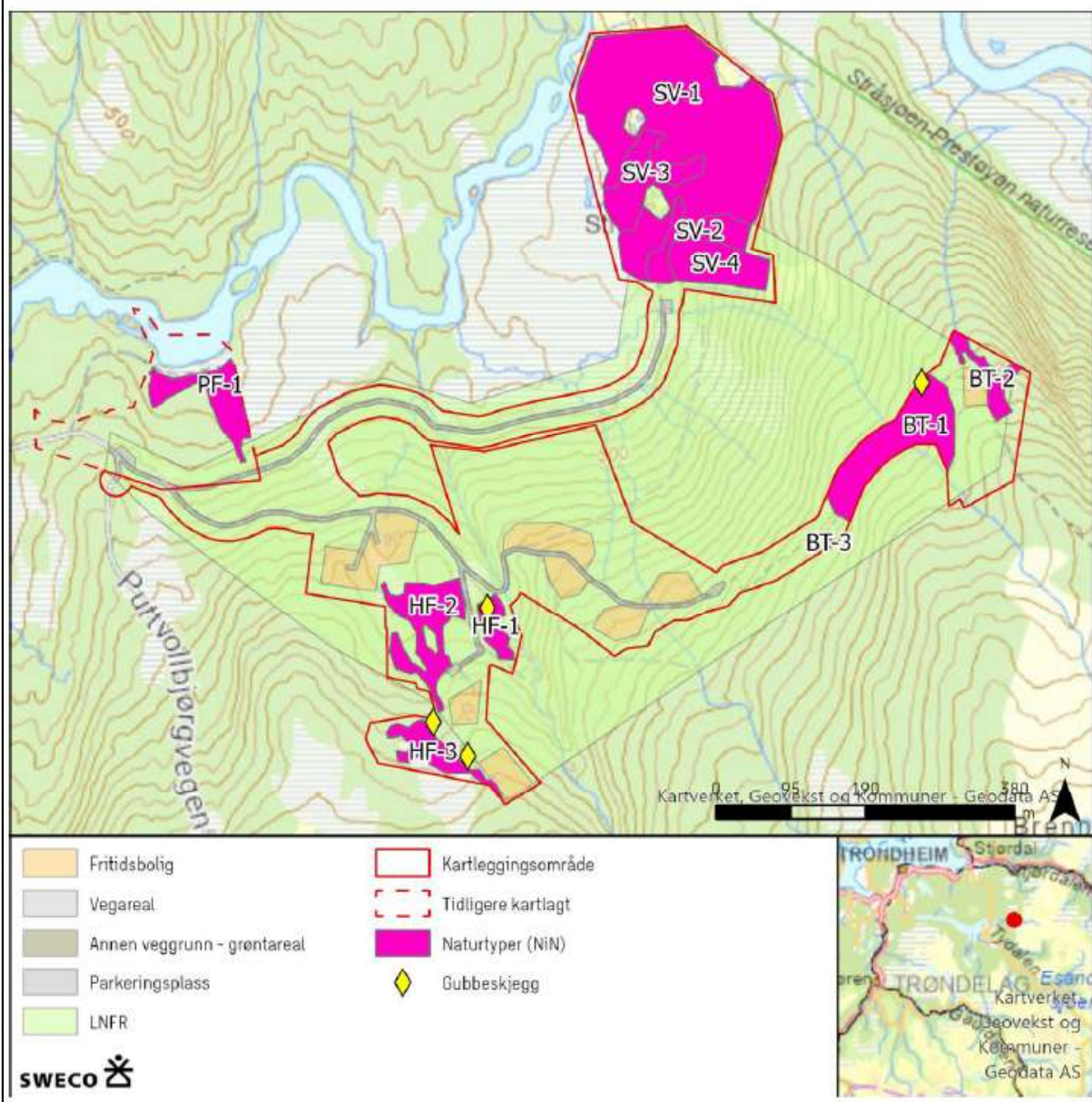
*Den lille varige påvirkningen av natur som vil finne sted bidrar lite til å øke den samlede belastningen på naturmangfold.*

Registrerte naturtyper – kart fra notatet som viser naturtyper sammenstilt med plankartet:

## 4.2 Naturtyper

Figur 3 viser det arealet som ble kartlagt i forbindelse med dette prosjektet, samt areal som er kartlagt fra før av. Videre vises registrerte naturtypelokaliteter og rødlistearter. Beskrivelser av de registrerte naturtypelokalitetene vises i vedlegg 1.

Det ligger en DN-HB-13-lokalitet (det vil si kartlagt etter eldre metodikk) av rikmyr sør-øst for planområdet. Denne lokaliteten ligger langt unna, og dessuten oppstrøms for planområdet, og vurderes derfor å ligge utenfor influensområdet. Den vil ikke omtales mer.



## Avbøtende tiltak:

### Opplisting av forutsatte avbøtende tiltak hentet fra notatet – allerede innarbeidet i planforslaget:

## 6 Avbøtende tiltak

### 6.1 Forutsatte tiltak

Tiltakene som er listet opp i dette avsnittet er tiltak som allerede er innarbeidet av hensyn til naturmangfold tidligere i prosessen.

#### Tilpassing av inngrepsområder

Underveis i arbeidet er skadevirkninger på naturverdier unngått ved å flytte, justere, redusere, og tilpasse planlagte inngrep så minst mulig naturverdier berøres. Dette gjelder:

- Hytte #5 ble flyttet lengre øst for å unngå direkte arealinngrep i rikmyrlokalitet HF-2
- Hytte #10 var opprinnelig tenkt helt øst i planområdet, men ble flyttet ned i hogstfeltet, og adkomstvegen forkortet kraftig, for å unngå konflikt med naturtypelokalitetene og bekken lengst øst i planområdet.
- Ny adkomstveg og parkeringsplass til eksisterende hytter sør i planområdet ble forkortet for å unngå konflikt med leveområdet for gubbeskjegg og naturtypelokalitet HF-3.
- De nye hyttene nord for vegen mellom de nye hyttene var planlagt tettere på hverandre, men dette ble justert for å unngå påvirkning på den lille bekken mellom hyttene.
- Planlagt oppgradert adkomstveg til setrene på Stråsjøvollen ble forkortet ned til dagens lengde, for å unngå nye inngrep i naturbeitemark og semi-naturlig myr.

## Vurderinger i forhold til naturmangfoldsloven §8-12:

Oppsummering av tiltaket opp mot slik Sweco har konkludert i sitt notat – sitat fra notatet:

### § 8 kunnskapsgrunnlaget og § 9 føre-var-prinsippet

*Kunnskapsgrunnlaget anses tilfredsstillende.*

*De berørte naturområdene er undersøkt og kartlagt i henhold til gjeldende metodikk, og undersøkelsene ble gjennomført på en tid på året som er hensiktsmessig for slike undersøkelser.*

*Det vil i enhver sak være en viss iboende usikkerhet, ettersom en aldri vil klare å fange opp alle verdier. I dette tilfellet vurderes det som overveiende usannsynlig at ukjente naturverdier med forvaltningsrelevans skal kunne forekomme innenfor influensområdet.*

*Det vurderes som overveiende sannsynlig at ingen irreversibel vesentlig skade på naturmangfoldet skal kunne oppstå som resultat av gjennomføringen av dette tiltaket.*

*Føre-var-prinsippet trenger derfor ikke å komme til anvendelse.*

#### *§ 10 økosystemtilnærming og samlet belastning*

*Tiltaksområdet ligger i en region med store arealer mellomboreal sone med granskog og myr, hvor det også er rike bergarter.*

*Både rik åpen jordvannsmyr og rik gransumpskog er dermed relativt vanlig forekommende i regionen. Rik åpen jordvannsmyr i mellomboreal sone er ikke rødlistet, men den berørte rike jordvannsmyra i dette tiltaket er riktignok spesielt fin og artsrik.*

*Ettersom tiltaket kun vil føre til beskjedne kanteffekter på et lite, og mindre viktig, areal av denne ene lokaliteten, vurderes tiltaket likevel ikke å bidra nevneverdig til samlet belastning på naturtypen.*

*Rik gransumpskog er nasjonalt svært sjeldent, men fortsatt relativt godt utbredt i denne regionen. Lokaliteten i planområdet er liten, og allerede påvirket av andre tidligere inngrep.*

*Det finnes flere lokaliteter med høyere kvalitet andre steder i kommunen og fylket, så en beskjeden ytterligere forringelse av denne lokaliteten vil ha lite å si for naturtypens tilstand og utbredelse regionalt og nasjonalt.*

*Tiltaket bidrar kun helt marginalt til samlet belastning på naturtypen i lokal sammenheng.*

*Hogstflater er på ingen måte truet natur, og hyttebygging i slike bidrar ikke nevneverdig til samlet belastning.*

#### *§ 11 kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver*

*Skadereduserende tiltak beskrives i planbestemmelser og/eller detaljplan, og bekostes av tiltakshaver.*

#### *§ 12 miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*

*Teknikker og driftsmetoder for å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet skal etterstrebes. Disse skal beskrives i planbestemmelser og/eller detaljplan.*

### **Øvrige vurderinger knyttet til §§8-12:**

#### **Trafikk i forbindelse med bruk av hyttene:**

Økning av antall hytter vil generere økt trafikk, og da sannsynligvis i form av bil i barmarksesongen og snøscooter om vinteren.

For begge sesonger vil trafikken følge etablert vegnett/løypenett.

Trafikkøkningen vurderes å være beskjeden i forhold til ferdsel til de øvrige hyttene i området, slik at konsekvensen for natur- og miljøforhold vil svært beskjeden.

#### **Generell påvirkning Stråsjøen-Prestøyan naturreservat:**

Sweco har i sitt notat gjort følgende vurderinger av påvirkninger mot naturreservatet – utdrag fra notatet:

*«Influensområdet for flora for planen omfatter det arealet som inngår til direkte arealbeslag til nye hytter, adkomstveger og parkeringsplasser, samt områder som blir eller kan bli utsatt for indirekte påvirkninger som kanteffekter og endret hydrologi- eller grunnvannsdynamikk. Influensområdet vil altså variere med type inngrep, berørt natur med mer. Influensområdet for flora defineres her opptil 50 meter unna fysiske tiltak.*

*Influensområdet for fauna vil også være variabel, og antas å strekke seg opp mot 500 meter unna fysiske inngrep.*

*Stråsjøen – Prestøyan naturreservat ligger ca. 300-400 meter unna, nord-nordøst for det nærmeste planlagte fysiske inngrepet, som er parkeringsplassen til Stråsjøvollen. Dette faller utenfor det definerte influensområdet for flora, men innenfor det definerte influensområdet for fauna. Verdien av området for dyreliv, herunder fugl, er del av verneformålet.*

*Det er ingen utvalgte naturtyper i influensområdet.*

*Stråsjøen – Prestøyan naturreservat, samt naturverdiene det representerer, vurderes å ikke bli påvirket i nevneverdig grad av tiltaket.»*

#### **Kartlagt friluftsområde Hersjøen/Børsjøen og plan for friluftslivets ferdselsårer:**

Realitetene i planforslaget vurderes ikke å gi negative effekter på friluftslivet i området.

Tomteplasseringene og trafikk inn til området berører ikke viktige ferdselsruter for friluftsliv.

Det kan nevnes at det fra Vekta og østover inn i verneområdet nord for Stråsjøen er etablert tursti som naturlig kanalisere mye av fotturismen i barmarkssesongen.

Skispor prepareres ikke gjennom planområdet.

Anbefalte ruter i portalen Ut.no berøres ikke av planforslaget.

Selbu kommunes plan for friluftslivets ferdselsårer påvirkes ikke av planforslaget, med unntak av en merket sykkelsti som så vidt berører planområdet ved Stråsjøvollen. Sykkelstien påvirkes ikke av utbyggingsområdene eller nye adkomstveger.

## 6.5 Trafikksikkerhet

En utbygging iht planforslaget kan medføre noe økt trafikk til området via Puttvollbjørgvegen.

I praksis vurderes økningen som ubetydelig, og vil ikke gi trafikkøkning utover det som allerede kan realiseres med hjemmel i gjeldende reguleringsplan.

Økningen i trafikkmengde vurderes ikke å bli så høy i forhold til vegnettets kapasitet at trafikksikkerheten utfordres.

Internt i feltet vurderes trafikksikkerheten generelt godt ivaretatt, da vegene har lav trafikkmengde og beskjeden kjørehastighet.

## 6.7 Støy- og støvforurensing samt anleggstrafikk i utbygingsperioden

I forbindelse med utbygging av tomter og veger kan omgivelsene påføres noe økt belastning i form av støy og støv.

Planforslaget legger imidlertid ikke opp til tiltak som krever andre utbyggingsmetoder enn det som er normalt for denne typen prosjekter, og vegene skal bygges skånsomt med så små terrenginngrep som mulig. Utbyggingsmåten tilsier derfor anleggsarbeider av beskjedent omfang og av kort varighet.

Prosjektet vil i seg selv ikke medføre betydelig anleggstrafikk til eller fra området.

Tiltakene vil etter endt utbygging ikke bidra til økt støy- eller støvforurensing i nærområdene.

Reguleringsbestemmelsene setter krav til at vegetasjonsfjerning skal unngås i perioden 01.05-15.07 (hekkesesongen).

## 6.8 Friluftsliv/rekreasjon

Hytteområdet ligger nært til store friluftsområder/rekreasjonsområder, noe som gir rike muligheter for helårs friluftsliv i både nærområdet og mer perifert.

Planforslaget vurderes ikke å gi virkninger som endrer disse forholdene.

## 6.9 Barn og unge

Planprosessen har ikke identifisert spesielle interesser for barn og unge i planområdet/nærområdet. Planforslaget har store arealer egnet for lek og opphold.

## 6.10 Ytre miljø/klimaendringer

Planforslaget følger opp offentlige retningslinjer for denne type utbygginger i et allerede etablert hytteområde område avsatt til formålet i gjeldende reguleringsplan og overordnet kommuneplan.

Som det fremgår av planbeskrivelsens punkt 4.8 vil ikke planområdet være spesielt utsatt for klimaendringer/påvirkning i form av mer ekstremnedbør.

Overvannshåndtering er imidlertid en faktor som under gitte forutsetninger kan være utfordrende med tanke på fremtidig ekstremnedbør.

De grønne områdene i planforslaget vil i så måte være viktige for å forsinke/fordrøye overvannsavrenning.

## 7 ROS-analyse

ROS-analysen er gjennomført med utgangspunkt i en sjekklister tilpasset relevante forhold i planforslaget (med basis i DSB's veileder «Samfunnsikkerhet i kommunenes arealplanlegging 2017», NS 5814 og vurderinger ut fra lokal kjennskap til området).

I analysen er mulige hendelser/påvirkninger på tiltaket/planområdet og omgivelsene vurdert.

### **Klassifisering og vurdering av sannsynlighet for uønskede hendelser er gjort slik:**

1	Lite sannsynlig:	Hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner eller forhold, kan teoretisk inntreffe - men meget sjeldent.
2	Mindre sannsynlig:	Hendelsen kan inntreffe, men sjelden.
3	Sannsynlig:	Hendelsen kan inntreffe sporadisk eller skje av og til - mulig periodisk hendelse.
4	Svært sannsynlig:	Hendelsen kan inntreffe regelmessig, forholdet er kontinuerlig tilstede.

### **Vurdering av uønskede hendelsers alvorlighetsgrad er klassifisert som:**

1	Ubetydelig	Ingen fare for person- eller miljøskader, konsekvenser av systembrudd er uvesentlig.
2	Mindre alvorlig	Få/små skader eller mindre miljøskade.
3	Alvorlig	Alvorlige, behandlingskrevende person- eller miljøskader, system settes ut av drift over lengre tid.

4	Svært alvorlig	Katastrofer (mange døde eller alvorlig skadde), langvarige/uopprettelige miljøskader, system settes varig ut av drift.

Kriteriene for å vurdere **konsekvenser** av uønskede hendelser og karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens:

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlige	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig.
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra en kost/nytte-vurdering.
- Hendelser i grønne felt: Akseptabel konsekvens, begrensede/rimelige tiltak gjennomføres.
- Tiltak som reduseres sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige virkninger, krever tiltak.

Vurderinger og eventuelle forslag til tiltak er beskrevet i høyre kolonne eller i egne avsnitt under.

**Såfremt ikke annet er spesifisert i tabellen under, gjelder henvisninger til databaser de aktuelle databaser som er samlet under portalen [www.gislink.no](http://www.gislink.no).**

Naturbasert risiko					
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering
Erosjon	Nei				Ingen identifiserte risikoer i tilgjengelige databaser fra NVE, og vurdert som en ikke aktuell risiko ut fra befaringer av terrengforhold/grunnforhold.
Steinskred/steinsprang	Nei				Ingen identifiserte risikoer i tilgjengelige databaser fra NVE.
Snø-/isskred	Nei				Ingen identifiserte risikoer som berører utbyggingsområder i tilgjengelige databaser fra NVE.
Løsmasseskred	Nei				Ingen identifiserte risikoer i tilgjengelige databaser fra NVE.
Kvikkleire/ustabile grunnforhold	Nei				Området ligger over marin grense. Grunnforholdene i byggeområdene består hovedsakelig av morenemasser over fjell.
Flomfare fra elv/bekk	Ja	Alle bekker innenfor planområdet vil påvirkes av flom/strek nedbør.	Imidlertid er bekkene små og terrengforholdene slik at effekten av flom vil bli relativt beskjeden.	Flom på grunn av ekstremne dbør vil ha liten eller ingen effekt i forhold til bebyggelse eller personsikkerhet.	Planområdet berøres i henhold til databaser fra NVE av aktsomhetsområder av flom langs bekker innenfor planområdet. Aktsomhetsområdene berører imidlertid ikke utbyggingsområder for fritidsbebyggelse. Eventuell flom forårsaket av ekstremnedbør vil ikke ha konsekvens for liv eller helse, men kan gi konsekvenser for framkommelighet langs vegene.  Flom i bekkene vurderes ikke som en reell fare og det er

					derfor ikke regulert inn faresoner i planforslaget.
Isgang i elv	Nei				Ingen identifiserte risikoer i tilgjengelige databaser fra NVE.
Havnivåstigning/tidevann/stormflo	Nei				Ikke relevant.
Overvannsflom	Nei				Ingen identifiserte risikoer i tilgjengelige databaser NVE.  Høyereleggende terreng i og ved planområdet er urørt, med vegetasjon på bakkenivå og grunnforhold som har stor evne til fordrøyning av overvann.
Påvirkning fra klimaendring	Nei				Ingen identifiserte risikoer i tilgjengelige databaser og lokale vurderinger.
Radon	Ja	Sannsynlig	Mindre alvorlig		I følge NGU's aktsomhetskart for radon er området vurdert å ha moderat til lav forekomst av radon. Bruk av radonsperre ved bygging for permanent opphold eliminerer fare for skadelig radonpåvirkning.
Vindpåvirkning	Nei				Området er ikke spesielt utsatt for sterk vind.
Nedbørspåvirkning	Nei				Området er ikke spesielt utsatt for sterk nedbør.
<b>Drikkevann evt andre biologiske ressurser</b>					
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering
Kan planen gi uønsket påvirkning på forhold som: Drikkevannskilder, nedbørsfelt grunnvann, landbruksareal, andre	Nei				Planområdet berører ikke felles drikkevannskilder eller nedbørsfelt grunnvann som benyttes til drikkevannsuttak.

anlegg, evt behov for båndlegging?					Planprosessen har ikke identifisert behov for båndlegging av arealer.
<b>Sårbare naturområder og kulturmiljøer</b>					
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering
Kan planforslaget medføre uheldig påvirkning på:					
Sårbar flora/fauna	Nei				
Naturvernområder	Nei				
Vassdragsområder	Nei				
Automatisk fredede kulturminner	Nei				Arkeologisk kartlegging er gjennomført uten funn.
Viktige landbruksområder	Nei				Området benyttes til beite, men tiltakene i planforslaget vurderes ikke å endre beitesituasjonen i vesentlig grad.
Friluftsområder	Ja	Lite betydelig	Ubetydelig	Ubetydelig	Området inngår i et kartlagt friluftsområde.  En vurdering ut fra lokal kjennskap til planområdet og bruken av dette til friluftsliv, tilsier at konsekvensene av planforslaget i forhold til etablert friluftsliv er ubetydelige.
<b>Virksomhetsbasert sårbarhet</b>					
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering
Brann/eksplosjon ifm industri	Nei				

Kjemikalieutslipp, annen forurensing	Nei				
Olje/gassanlegg	Nei				
Lagringsplass for farlige stoffer (industri/havn/drivstoffanlegg/radioaktivitet)	Nei				
Høyspentledninger/høyspentanlegg	Nei				
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	Nei				
Strålingsfare	Nei				Planforslaget inneholder ikke tiltak/formål som kan gi skadelig strålepåvirkning dersom gjeldende bestemmelser følges.
Gamle fyllplasser	Nei				
Forurenset grunn og sjøsedimenter, evt endret bruk av gamle industritomter	Nei				
Militære eller sivile skytefelt	Nei				
Dumpeområder i sjø	Nei				
<b>Infrastruktur/trafiksikkerhet</b>					
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering
Utilsiktete/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende infrastruktur og eventuelt utgjøre en risiko for planområdet: Hendelser på veg/jernbane/lufttrafikk/sjø	Nei				Utover ekstreme hendelser som det ikke kan planlegges for, kan man ikke se fare/risiko som er relevante for innholdet i planforslaget.

Veger med transport av farlig gods	Nei				
Ulykkesbelastede veger	Nei				
Støysoner ved infrastruktur	Nei				
Støy i anleggsfasen	Nei				Planforslaget vil ikke medføre utbyggingsmetoder utover det som er normalt og akseptabelt for utbygging av denne type.
<b>Strategiske/sårbare objekter</b>					
(Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør underlegges en grundig vurdering)					
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering
Sykehus/helseinstitusjon	Nei				
Skole/barnehage	Nei				
Flyplass	Nei				
Viktig veg	Nei				
Jernbane/jernbanestasjon	Nei				
Bussterminal/annet kollektivknutepunkt	Nei				
Havn	Nei				
Vannverk/drikkevannsanlegg	Nei				
Kraftverk/anlegg for energioverføring	Nei				
Bru/demning	Nei				