



Selbu kommune

Plan, areal og teknikk

Ole Kristen Fuglem
Øver Grøtemsgrenda 53
7584 Selbustrand

Delegert vedtak

Deres ref:

Vår ref: (bes oppgitt ved svar)
2010/697-14/166419990010/JOHLIE
Dok:10602/2021

Dato
03.09.2021

011/011 - Vedtak - Endring av reguleringsplan Høgda hytteområde

Saken er behandlet med vedtaksnr. 369/21 etter myndighet delegert til Virksomhetsleder Plan, areal, teknikk

Vedtak:

Jf. pbl. § 12-14 godkjenner Selbu kommune endring av reguleringsplan Høgda hytteområde (PlanID 199900010), med tilhørende plankart og bestemmelser.

Saksopplysninger

Søker	GeoTydal AS/Ole Kristen Fuglem
Berørt gnr./bnr.	11/11 m.fl.
Reguleringsplan	Høgda hytteområde (PlanID 199900010)
Hensikt med endring	Oppgradering av plankart og bestemmelser, og flytting av hyttetomter.

Hensikten med endringen er å endre vegtraseene i plankartet slik at de er i tråd med de opparbeidede vegene i feltet. Noen tomter er også flyttet. Reguleringsbestemmelsene er oppgradert til dagens standard for hyttefelt i sone HB.

Høringsuttalelser

Uttalelse	Kommunens kommentar
Statsforvalteren i Trøndelag <u>Landbruk</u> Det er positivt at kommunen bidrar til at det ryddes opp i forhold hvor «kartet og terrenget» ikke stemmer overens.	Dersom det skal åpnes for ytterligere hyttetomter i

Statsforvalteren som landbruksmyndighet har følgende faglige råd til de foreslåtte endringene: - Oppdelingen av arealet mellom jord- og skogbruk og fritidsbebyggelse bidrar til å begrense mulighetene for landbruksinteressene i området. Arealet som får formålet fritidsbebyggelse åpner for ytterligere utbygging. Det bør ikke åpnes for ytterligere byggeområder uten at høringsinstansene får anledning til å vurdere både omfang, konkret tomteplassering og planlagt adkomst til tomtene - Det bør ikke planlegges tomter som utløser behov for veiframføring ut over det som er planlagt. Dette gjelder spesielt for tomt F2 - Tomt F2 bør legges inntil planlagt vei og nærmere tomt F1 og F3 - Tomt F4 bør plasseres nærmere tomtene F1 og F3 slik at man kan begrense veibyggingen og unngå den foreslåtte utvidelse av planområdet over på eiendommen 9/1 - Endringen i bestemmelsene som åpner for en tomtestørrelse på inntil 2 daa er ikke ønskelig. Tomtestørrelsen bør ikke overstige 1 daa (jf. eksisterende plan). <u>Klima og miljø</u> Det er avsatt store arealer til fritidsbebyggelse utover eksisterende tomter. Ifølge planbeskrivelsen er det ikke lagt inn flere tomter enn i gjeldende plan. Likevel, i gjeldende plan er alt areal utenom selve tomtene avsatt til LNF. Nå foreslås mye av dette arealet til formål fritidsbebyggelse. Det vil si at det åpnes opp for en betydelig økning i antall fritidsboliger i området. Eventuelle nye hytter vil også ønske veiadkomst helt fram til tomta. Innenfor arealet som er avsatt til fritidsformål, er det myrområder hvor det ikke bør gjøres inngrep. Videre er det registrert vipe, sterkt truet på rødlista, i området. Åpne arealer er egnet biotop for vipe, og det bør ikke bygges mer østover i planområdet. Planområdet er delvis innenfor nedslagsfeltet til det varig verna vassdraget Homla, slik at utbygging bør begrenses, jf. forskrift om rikspolitiske retningslinjer for varig verna vassdrag. Areal for fritidsbebyggelse bør reduseres til bare å omfatte eksisterende hytter, og det bør ikke avsettes areal til fritidsbebyggelse øst for tomt F1 utover et areal rundt de to eksisterende hyttene F 21 og F 22. Statsforvalteren gir faglig råd om å redusere arealet med formål fritidsbebyggelse som beskrevet over.	planområdet vil dette skje i en ny prosess med høring. Kommunen er positive til at grunneier vil gjøre de endringene som er omsøkt. Tomt F2 er ikke endret fra gjeldende plankart. Bestemmelsene er oppgradert til å være i tråd med KPA 2014-2024. Dette har vært standard bestemmelser for planer over hyttefelt som GeoTydal AS har utarbeidet i Selbu kommune de siste årene. De sikrer at standard tomtestørrelse er ca 1 dekar. Se første kommentar over. Forslagsstiller har utarbeidet ny ROS-analyse. ROS-analysen avdekker ingen forhold som tilsier at planendringen ikke skal godkjennes.
---	--

<u>Samfunnssikkerhet</u> Den eksisterende ROS analysen må oppdateres dersom endringen av reguleringsplanen vil få betydning for risiko og sårbarhet i området. Analysen bør også omfatte områder som allerede er utbygd og/eller regulert dersom disse områdene tidligere ikke er analysert.	
Trøndelag fylkeskommune Det er positivt at det gjennomføres en endring av planen slik at den blir i samsvar med de virkelige forhold. Vi har likevel noen merknader til planforslaget: -Tomt 2 bør trekkes nærmere de øvrige tomtene og veien, da det beskrives at noe av formålet med planen er å legge tomtene mer samlet i den vestre delen nær eksisterende bebyggelse i stedet for å spre de utover i den østligste delen. Slik kan man unngå at det kommer søknad om dispensasjon for å opparbeide kjørevei eller gangsti til tomta. -Utvidelse av planområdet slik at det innbefatter gnr/bnr 9/1 er etter vår vurdering unødvendig og bør unngås. Tomten F4 bør heller legges nærmere F1 og F3 uten å utvide planområdet. Dette vil også gi mindre landskapsinngrep i området i form av mindre veiutbygging. -Tomtestørrelsen bør begrenses til 1 daa, og ikke utvides til 2 daa slik planen åpner for. -Plangrensen bør utvides ved avkjørselen opp mot F12, F16 m.fl., slik at tilknytningspunktet mot fylkesvegen havner innenfor planen. -Det bør også reguleres inn frisiktsoner i tilknytning til alle avkjørslene. Plangrensen bør justeres slik at alle frisiktsoner havner innenfor planen. <u>Kulturminner</u> Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner. Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. <u>Vannforvaltning</u> Omsøkt planendring berører ikke direkte noen vannforekomster. Planområdet ligger imidlertid i et utpreget myrlandskap. Myr har en viktig økologisk funksjon for biologi og hydrologisk egenskap i vassdrag, i tillegg til karbonlagring. De ubebygde tomtene er blitt flyttet inn mot eksisterende bebyggelse. Dette synes vi er positivt med hensyn til myra og vassdraget. Det er Statsforvalteren som er sektormyndighet på klima og miljø. Vi viser til deres uttalelse.	Kommunen er positive til at grunneier vil gjøre de endringene som er omsøkt. Tomt F2 er ikke endret fra gjeldende plankart. Kommunen vurderer også at søkers argument for å regulere tomt F4 som foreslått er gode nok. Bestemmelsene er oppgradert til å være i tråd med KPA 2014-2024. Dette har vært standard bestemmelser for planer over hyttefelt som GeoTydal AS har utarbeidet i Selbu kommune de siste årene. De sikrer at standard tomtestørrelse er ca 1 dekar. Plangrensen følger eiendomsgrensen for gnr/bnr 11/11 og eksisterende reguleringsplan.
Sametinget	

Ingen merknader	
NVE Ingen merknader	
Mattilsynet Ved endringer i veitraseer og plankart må det påses at det ikke oppstår forhold som kan påvirke eventuelle eksisterende drikkevannskilder. - Dersom infrastruktur skal etableres fra bunnen av bør det tilstrebes å etablere felles vannforsyningssystem, og sikre at drikkevannskilden beskyttes mot forurensing fra omgivelsene, både i anleggsperiode og for ettertiden. Hvis hver hytte etablerer egen kilde vil dette kunne medføre store utfordringer dersom feltet bygges ut i flere etapper. - Dersom det skal skje en endring i standard til høysanitær på allerede etablerte hytter må det sikres av avløp ikke kan komme i konflikt med eksisterende eller planlagte drikkevannskilder slik at disse står i fare for å forurennes. - Vi mener det bør være et rekkefølgekrav at vannforsyning med kjent kvalitet og leveringskapasitet er etablert før tomtene kan bebygges. Dermed kan man sikre at området får nødvendig kildebeskyttelse både fysisk og på plankart, før utbygging av feltet igangsettes, og at vannforsyningen vil kunne levere nok vann av helsemessig god kvalitet til abonnentene. Dette vil medføre en langt enklere håndtering av vannforsyning i området på kort og ikke minst lang sikt. Vi viser til veilederen <i>vannforsyning i fritidsbebyggelse</i> fra NIBIO som utdyper og begrunner disse vurderingene og spesielt hensyn til å etablere felles vannforsyning.	VA-plan for reguleringsplan Høgda ble behandlet og vedtatt i 2020, i tråd med lovverk og lokale forskrifter.
Statens Vegvesen Ingen merknader	

Vurdering av planendringen

Plankartet viser nå hvor opparbeidede adkomstveger ligger i terrenget. Det har flere steder vært behov for å korrigere plankartet etter hvor vegene er opparbeidet. Det er flere lignende saker i Selbu der grunneiere har blitt oppfordret fra kommunen om å endre plankart i reguleringsplanene sine. Det er uheldig at adkomstveger ikke er opparbeidet i tråd med vedtatt reguleringsplan. Kommunen vurderer det slik at det viktigste er å ha økt fokus på at adkomstveger i hyttefelt også skal omsøkes gjennom byggesak, slik at man sikrer at veg blir bygd iht. plankartet. Ved å endre plankartene der disse feilene er blitt oppdaget unngår grunneiere, tomtekjøpere og oppmåler problemer når tomter skal fradeles i framtiden. Man unngår at adkomstveg er bygd over regulerte tomter. Det er positivt at plankartet viser faktisk arealbruk i området. Videre vurderes det at dersom grunneier/tiltakshaver blir pålagt å endre vegtraseen som er bygd vil det medføre større terrenginngrep og uforholdsmessig store kostnader for grunneier/tiltakshaver.

Videre er det positivt at reguleringsbestemmelsene oppgraderes slik at de er i tråd med gjeldende KPA og dagens måte å bygge fritidsbolig på. Dette sparer grunneiere og kommunen fra søknad og behandling av dispensasjonssøknader i framtiden.

Vi minner om at alle søknadsppliktige tiltak innenfor planområdet skal omsøkes etter gjeldende regelverk. Dette gjelder også adkomstveger.

Klageadgang

I henhold til Forvaltningslovens kapittel VI kan vedtaket påklages og klagefristen er 3 uker fra mottakelse av dette brevet. Klagen må være skriftlig og begrunnet, og den skal nevne det vedtaket det klages over. Klagen sendes til postmottak@selbu.kommune.no. Klagen kan også sendes til Selbu kommune, avdeling Plan, areal og teknikk, Gjelbakken 15, 7580 Selbu.

Med hilsen

Johanna Marie Lien
Areal- og kommuneplanlegger

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

Vedlegg:
Reguleringsbestemmelser 29.03.2021
Plankart Høgda hyttefelt 11-11 A0 M1500 29.03.2021

Kopi til:
GEOTYDAL AS Postboks 4 7591 TYDAL