

Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Det faste utvalg for plansaker	12/26	19.05.2026

53/1 - Endring av reguleringsplan Nye Uglan Søndre - 1.gangs behandling av planforslag

Kommunedirektørens innstilling:

Jf. plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Det faste utvalg for plansaker å sende planforslaget *Endring av reguleringsplan Nye Uglan Søndre* (PlanId: 2024-000-3) med tilhørende VA-plan på høring og offentlig ettersyn.

Før planforslaget sendes på høring skal følgende endringer gjøres i reguleringsbestemmelse 3.4.1:

- Bestemmelse 3.4.1 punkt 2; *Totalt bruksareal for bygninger pr tomt skal ikke overstige 180 m². Ev. åpent parkeringsareal er ikke inkludert i dette arealet.*
- Bestemmelse 3.4.1 punkt 6; *Bebyggelse på areal regulert til fritidsbebyggelse skal plasseres innenfor eiendomsgrensene.*

PS 12/2026 53/1 - Endring av reguleringsplan Nye Uglan Søndre - 1.gangs behandling av planforslag

Det faste utvalg for plansakers behandling av sak 12/2026 i møte den 19.05.2026:

Behandling

Protokolltilførsel fra SP v/ Thomas Engan

Det påpekes at denne reguleringsplanen ikke samsvarer med det arbeidet som er gjort i arbeidet med ny KPA i forhold til planvask og satsingsområde for fritidsbebyggelse.

1)

Innstilling:

Kommunedirektørens innstilling:

Jf. plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Det faste utvalg for plansaker å sende planforslaget

Endring av reguleringsplan Nye Uglan Søndre (PlanId: 2024-000-3) med tilhørende VA-plan på høring og offentlig ettersyn.

Før planforslaget sendes på høring skal følgende endringer gjøres i reguleringsbestemmelse 3.4.1:

1. Bestemmelse 3.4.1 punkt 2; Totalt bruksareal for bygninger pr tomt skal ikke overstige 180 m². Ev. åpent parkeringsareal er ikke inkludert i dette arealet.

2. Bestemmelse 3.4.1 punkt 6; Bebyggelse på areal regulert til fritidsbebyggelse skal plasseres innenfor eiendomsgrensene.

Dette ble satt opp mot:

2)

Åsmund-Andre Sjøberg (Sosialistisk venstreparti) fremmet følgende endringsforslag:

Søknaden om endring av reguleringsplan avslås, og det henvises til den omfattende KPA-prosessen kommunen nettopp har vært igjennom hvor dette innspillet burde blitt belyst.

Avslaget begrunnes også med varslede innsigelser fra statsforvalter, de samiske interessene i området og et ønske om at den generelle trafikken i området ikke skal øke i omfang.

For forslag 1 stemte 6: Anne Berit Lien (AP), Gunnar Olav Balstad (AP), Lars Sletne (AP), Elin Wiggen Dahl (H), Kari Fuglem (SP), Thomas Engan (SP).

For forslag 2 stemte 1: Åsmund-Andre Sjøberg (SV).

Dermed ble forslag 1 vedtatt.

Vedtatt

Jf. plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Det faste utvalg for plansaker å sende planforslaget

Endring av reguleringsplan Nye Uglan Søndre (PlanId: 2024-000-3) med tilhørende VA-plan på høring og offentlig ettersyn.

Før planforslaget sendes på høring skal følgende endringer gjøres i reguleringsbestemmelse 3.4.1:

1. Bestemmelse 3.4.1 punkt 2; Totalt bruksareal for bygninger pr tomt skal ikke overstige 180 m². Ev. åpent parkeringsareal er ikke inkludert i dette arealet.

2. Bestemmelse 3.4.1 punkt 6; Bebyggelse på areal regulert til fritidsbebyggelse skal plasseres innenfor eiendomsgrensene.

Protokolltilførsel fra SP v/ Thomas Engan

Det påpekes at denne reguleringsplanen ikke samsvarer med det arbeidet som er gjort i arbeidet med ny KPA i forhold til planvask og satsingsområde for fritidsbebyggelse.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse Nye Uglan søndre 53-1 - 24.03.2026
- 2 Plankart Nye Uglan søndre hyttefelt A0 M1000 revidert 24.03.2026.pdf
- 3 Reguleringsbestemmelser Nye Uglan søndre 53-1 - 24.03.2026
- 4 Situasjonsskart KPA mot planforslag A0 M1500 24.03.2026.pdf
- 5 Notat naturmangfold Uglan Søndre 02.12.2025.pdf
- 6 53/1 - Behandling VA-plan - Stråsjølia hyttefelt, Nye Uglan Søndre - Fritidsboliger - Minirensanlegg eller tette tanker og infiltrasjon av gråvann
- 7 VA-plan hyttefelt Uglan søndre 23.12.2025.pdf
- 8 Varsel om planoppstart Uglan søndre Selbu kommune 12.09.2024 - Annonse Selbyggen.pdf
- 9 Tilbakemeldinger/merknader til varsel om oppstart
- 10 Nabovarsel Uglan kvittering 12.09.2024.pdf
- 11 Møtereferat konsultasjon Saanti Sitje 17.02.26 - Nye Uglan Søndre.docx

Andre refererte dokumenter i saken:

Kommuneplanens arealdel 2014-2024

Forslag til Kommuneplanens arealdel 2024-2034

Sammendrag:

Planforslaget for Nye Uglan søndre (53/1) gjelder revisjon av reguleringsplan fra 1972 for et eksisterende hytteområde i Selbu kommune, uten økning i antall tomter. Hovedgrepet i planen er å flytte fem ubebygde tomter (samt én tidligere fradelt eiendom for fritidsbebyggelse) til et mer konsentrert område nær eksisterende bebyggelse. Planområdet ligger innenfor Essand reinbeitedistrikt (Saanti Sitje), og hensyn til reindrift, naturmangfold og friluftsliv er grundig vurdert med avbøtende tiltak innarbeidet i planforslaget. Det er gjennomført kartlegging av naturmangfold og ROS-analyse som samlet viser begrensede og håndterbare konsekvenser for miljø, samfunnssikkerhet og landbruksinteresser. Adkomstveger reguleres i hovedsak langs eksisterende skogsbilveier for å minimere nye terrenginngrep. VA-planen tillater private utslipp der adkomstveg blir etablert. I gjeldende overordnet plan, Kommuneplanens arealdel 2014-2024 (KPA), er det avsatt til fritidsbebyggelsesformål i et større område. Men i forslaget til den nye Kommuneplanens arealdel 2024-2034 er dette området ikke i satsingsområdet for fritidsboliger, og de ikke fradelte tomtene er tatt ut av planen. Samlet vurderes planforslaget å gi en mer arealeffektiv og skånsom utnyttelse av et allerede regulert hytteområde.

Bakgrunn for saken:

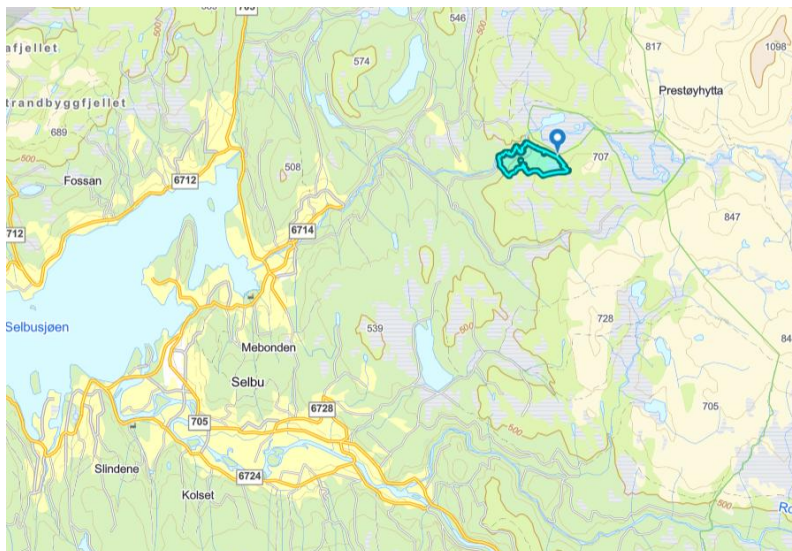
Hensikten med endringen av reguleringsplanen er å flytte en fradelt eiendom for fritidsbebyggelse, flytte fem ikke fradelte tomter, og å justere/etablere adkomstveger i plankartet. Antall tomter (10 stk) i området vil ikke øke.

Reguleringsbestemmelsene er tilpasset Selbu kommunes mal for reguleringsbestemmelser for planer med hyttefelt, og vurderinger er i henhold til dagens lovverk og retningslinjer.

Saksopplysninger:

Plannavn/Plan-ID	Nye Uglan Søndre / 2024-000-3 (Eldre plan Uglan Søndre / 19720007)
Forslagsstiller/tiltakshaver	GeoTydal AS / Nils Even Uglem
Berørt eiendom/sted	53/1
Hensikt med planen	Flytting av regulerte tomter for å samle dem. Regulere inn adkomstveger. Etablere reguleringsbestemmelser i tråd med kommunens mal.
Størrelse på planområdet	414 da
Formål i kommuneplanens arealdel 2014-2024	Nåværende fritidsbebyggelse og LNFR.

Planområdet ligger nordøst i Selbu kommune, sør for Garbergselva ved Stråsjøvollen. Planområdet har høydebeliggenhet mellom ca 500 og 630 meter over havet.

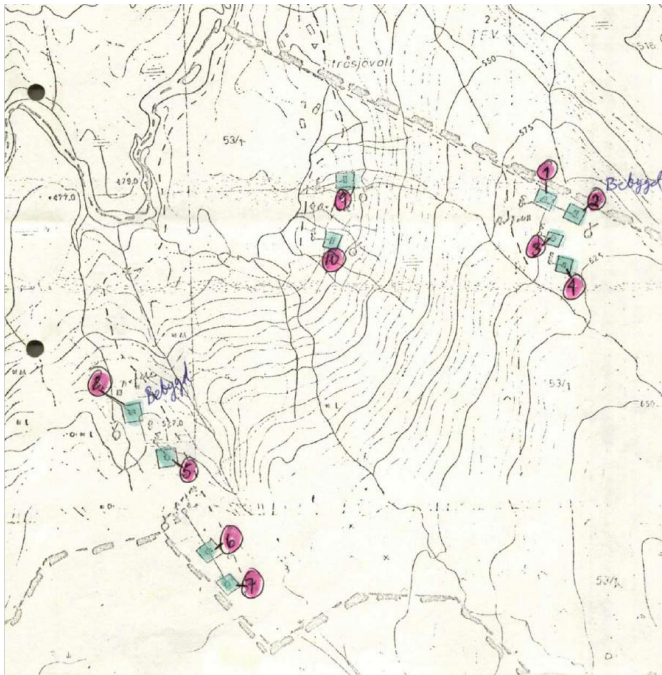


Figur 1 Plassering av planområdet i Selbu Kommune

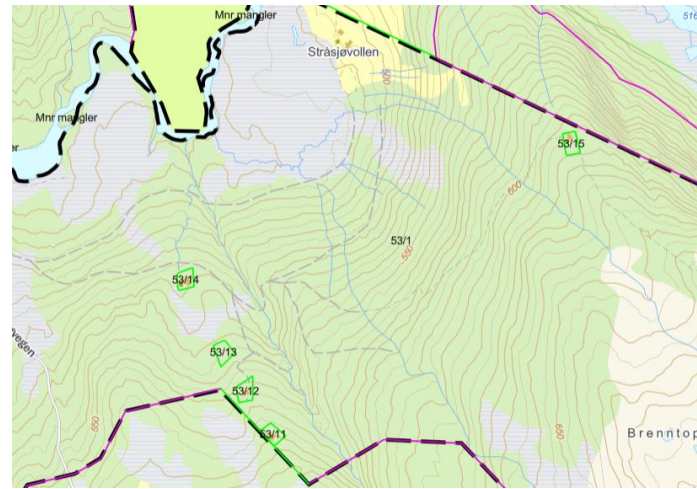
Forhold til overordnet plan og andre reguleringsplaner:

Gjeldende reguleringsplan er utarbeidet etter praksis i 1972. Den har ingen klare definerte område- og formålsavgrensninger, kun opptegnede tomter. Det er ikke gjennomført endringer i reguleringsplanen siden den ble vedtatt i 1972.

Planen omfatter 10 tomter for fritidsbebyggelse. Fem av tomtene er fradelt og fire av de er bebygde. Fire av de fradelte eiendommene ligger relativt samlet i sørvestre del av planen. Grunneier ønsker nå å flytte fire av de ubebygde tomtene til samme område. Planendringen foreslår også å regulere inn adkomstveger i hyttefeltet. Reguleringsbestemmelsene er justert og tilpasset Selbu kommunes mal for reguleringsbestemmelser i reguleringsplaner for fritidsbebyggelse.

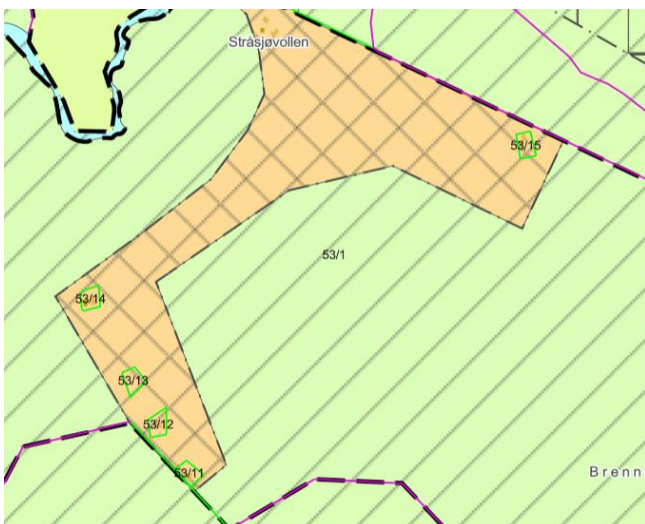


Figur 2 Reguleringsplan fra 1972 (disposisjonsplan)

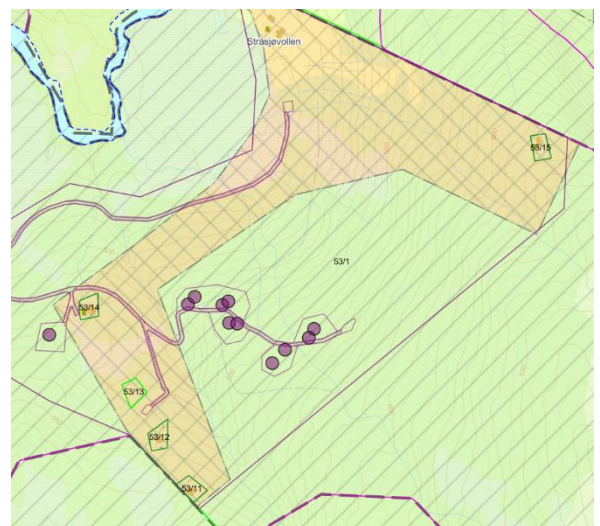


Kart viser fradelte eiendommer innenfor planområdet

Gjeldene overordnet plan er Kommuneplanens arealdel 2014-2024 (KPA). De regulerte eiendommene fra 1972 er der innenfor formål nåværende fritidsbebyggelse, men ved flytting av tomtene vil de komme innenfor formål LNFR. Hele planområdet ligger under hensynssone reindrift.

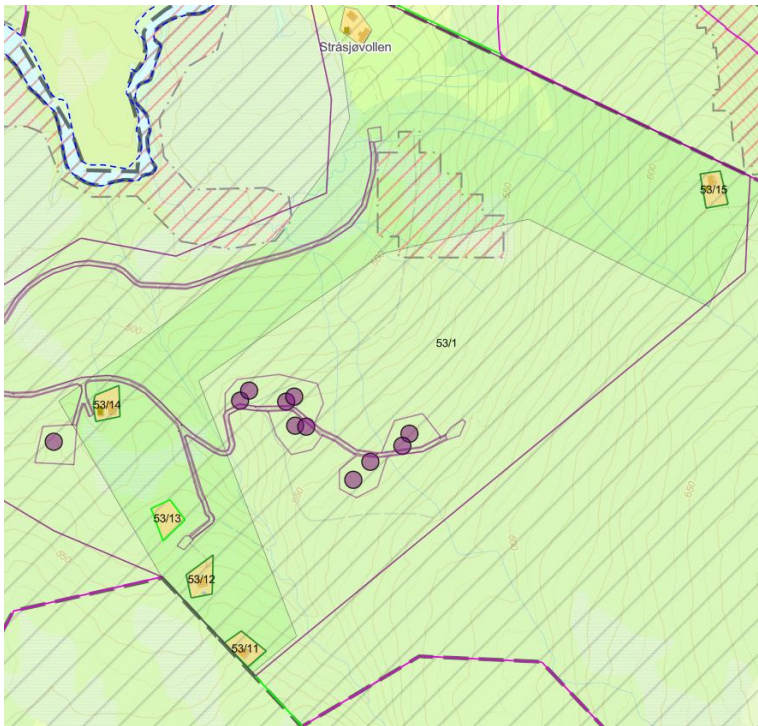


Figur 3 Gjeldende KPA 2014-2024 og allerede fradelte eiendommer

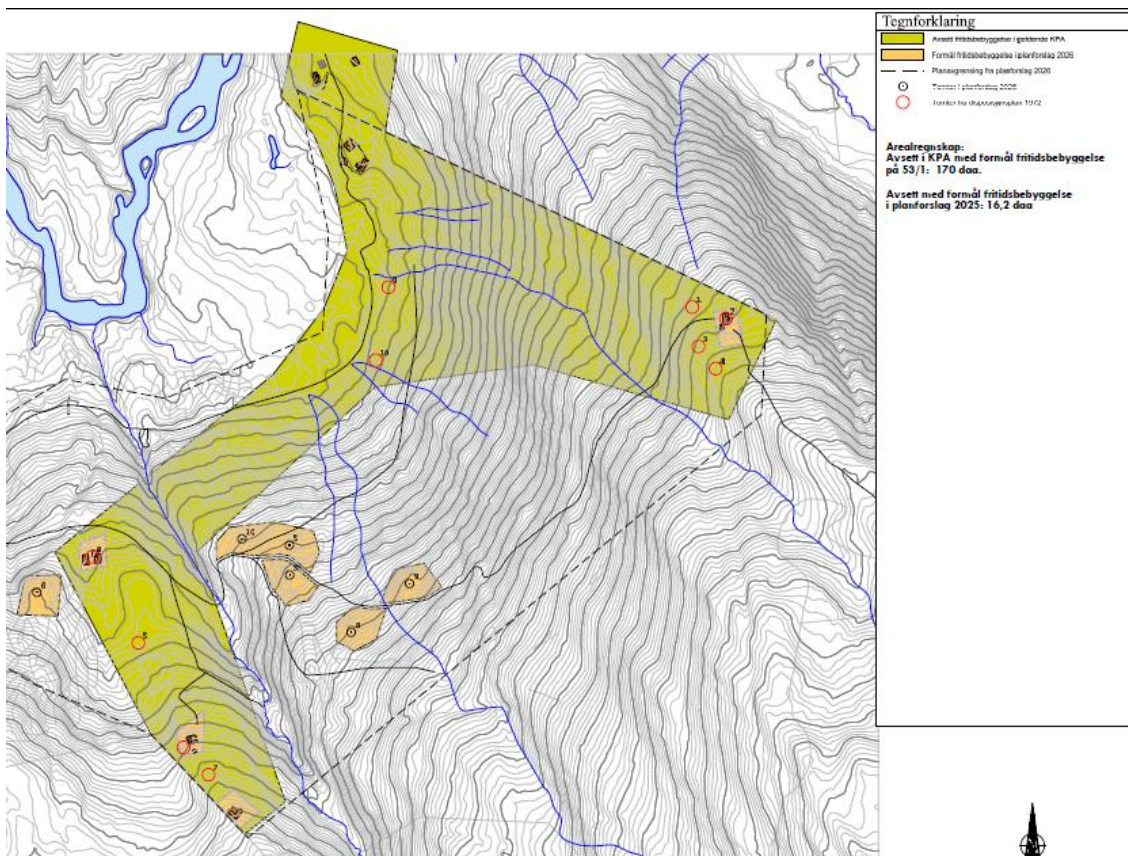


KPA med ønsket flyttede tomter på LNFR-formål

Kommuneplanens arealdel 2014-2024 er under rullering, og ny Kommuneplanens arealdel 2024-2034 blir vedtatt i løpet av 2026. Det er i forslaget endret fra formål fritidsbebyggelse til LNFR-formål på areal utenfor de fradelte eiendommene.



Figur 4 Kommende KPA 2024-2034 - ikke vedtatt p.t.



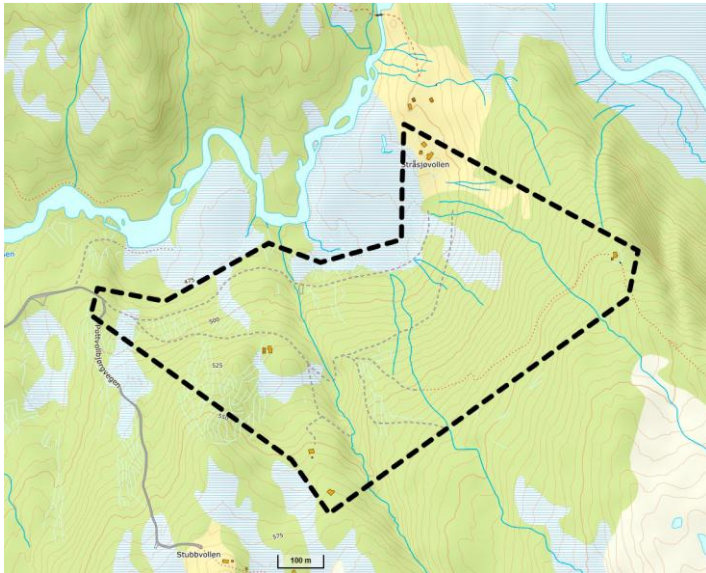
Figur 5 Endringer vist opp mot gjeldende reguleringsplan og KPA

Beskrivelse av området:

Planområdet ligger sør for Stråsjøvollen, i ei nordvestvendt li med høydebeliggenhet mellom ca 500 og 630 meter over havet. Hele området ligger på eiendommen Gnr.53/ Bnr.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.



Figur 6 Planområdet med svart stippet linje

Oppstart av planprosess (og evt. krav om konsekvensutredninger):

Reguleringsendringen ble i 2023 først prøvd som endring av plan etter forenklet prosessen jf. Plan- og bygningsloven §12-14 andre og tredje ledd. Men etter mottatte høringsuttalelser ble det klart at reguleringsendringen krevde full planprosess. De planlagte endringene vil påvirke gjennomføringen av planen, de går utover hoveddrammene i planen og berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Ved oppstart av full planprosess ble det ikke avholdt eget oppstartsmøte og ikke krevd planinitiativ, da saken ble vurdert som godt nok opplyst gjennom tidligere forenklet prosess.

Det er vurdert fra kommunedirektørens side at endringen ikke vil påvirke reindriftsnæringen vesentlig, da tomtene flyttes lengre fra kalvingsområdet. Det er ikke økning i antall tomter fra gjeldende plan og adkomstveiene følger eksisterende skogsbilveier/traséer. Det er derfor ikke et krav om egen konsekvensutredning av reindrift i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger § 8 og §10.

Det er i prosessen ved revidering av Kommuneplanens arealdel 2024-2034 utført en konsekvensutredning for reindrift for hele kommunen, datert den 20.06.2025.

Det ble varslet om oppstart av ny planprosess 12.09.2024.

Varslet ble kunngjort i lokalavisa Selbyggen, på kommunens hjemmesider samt med brev til høringsinstanser og berørte parter. Høringsinnspill er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Gjennom befaringer i terrenget har man kommet fram til nye plasseringer for de fem 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 benyttet som grunnlag for permanente traseer for adkomstveger til tomtene.

Første planforslag ble oversendt kommunen den 29.12.2025, der tilbakemelding og kommentarer på planforslaget ble sendt til forslagsstiller den 16.02.2026.

Siste reviderte planforslag ble oversendt Selbu Kommune den 25.03.2026.

Beskrivelse av planforslaget:

Bebyggelse og anlegg:

Gjeldende plan fra 1972 er regulert med 10 stk fritidsboligtomter, 5 av disse er fradelte eiendommer og 4 er bebygd. De ubebygde tomtene ønskes flyttet fra nordre og østre del av planen til nærmere eksisterende tomter der enkle skogsbilvegtraseer allerede er etablert. Endringene medfører at kun tomte 53/15 (bebygd) har beliggenhet i østre del av planområdet nærmest fjellområdene, reindriftsområdene og verneområdene/nasjonalparken.

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.

Tomt 53/13 ble fradelt for flere år siden, men har ikke blitt bebygd. Under kartlegging av naturmangfold høsten 2025 ble det avdekket at beliggenheten er i konflikt med rikmyrlokalitet HF-2 (jf. Sweco – notat naturmangfold). Tomta er derfor besluttet flyttet til ny lokalitet og er nå vist som tomt nr. 5 i plankartet. Flyttingen må gjennomføres ved at dagens eiendomsgrense oppheves ved å sammenslå eiendommen med grunneiendommen, og ny eiendom fradeles og måles opp på nytt.

Reguleringsbestemmelsene setter som standard en tomtestørrelse på ca 1 daa, men med mulighet for størrelse inntil 1,5 daa etter særskilt vurdering/begrunnelse.

I plankartet er arealet på formålsflatene avsatt til fritidsbebyggelse gjort noe større enn standard tomtestørrelse for de ubebygde tomtene, ca. 2,0 daa pr. tomt. Hensikten med dette er å legge til rette for best mulig tilpasning av tomte i forhold til planlagt bebyggelse. Kommunen kan i samråd med grunneier og tomtekjøper vise et handlingsrom uten å måtte gjennomføre dispensasjonsbehandling/reguleringsendring for å oppnå gode løsninger. Dette gir noe større arealer avsatt til utbyggingsformål, men medfører ikke privatisering av større arealer enn nødvendig da tomtestørrelsen er begrenset og antall tomter er låst.

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

Det er i reguleringsbestemmelse 3.4.1 punkt 6 angitt at bebyggelse på areal regulert til fritidsbebyggelse skal plasseres innenfor formålsgrensene. Det er ikke ønskelig fra kommunedirektøren at det skal være mulig å plassere bygninger utenfor eiendomsgrensene til fritidsboligen, selv om arealformålet fritidsbebyggelse er litt større. Bestemmelsen bør derfor endres til: *«Bebyggelse på areal regulert til fritidsbebyggelse skal plasseres innenfor eiendomsgrensene»*

Maks utnyttelsesgrad er 180 m² bruksareal (BRA) pr tomt. Det må spesifiseres i reguleringsbestemmelsene at BRA gjelder bebyggelse, og at parkering ikke skal inngå i dette arealet. Dette da det i Teknisk forskrift sier at parkeringsareal skal inngå i beregning av BRA.

Teknisk infrastruktur – veg og parkering:

Adkomstveger i planforslaget er utformet i tråd med kommunens vedtatte krav til vegbredde, sideareal og akseltrykk. Vegene følger i hovedsak eksisterende skogs- og traktorveger for å unngå inngrep i urørt terreng. Dette medfører at stigningskravene enkelte steder overskrides, men vurderes som forsvarlig ut fra lav trafikk og hensynet til terreng- og naturinngrep. Økt fleksibilitet i stigningsforhold er også muliggjort ved at tømning av avløpsanlegg kan utføres med traktor og tømmevogn.

Planforslaget legger til rette for parkering på alle tomter der det er regulert veg. Det er krav om minimum to biloppstillingsplasser per tomt, samt felles parkeringsarealer ved innkjøringen og ved enden av enkelte adkomstveger. Videre er det regulert felles parkeringsplasser ved enden av vegene som går til Stråsjøvollen og eksisterende fritidsboliger 53/11, 53/12 og 53/15.

Reguleringsbestemmelsene åpner for vinterbrøyting, men dette er per i dag ikke etablert.

Vinterparkering vil skje i nærheten av bommen ved innkjøring til Puttvollbjørgvegen og parkeringsplassen på Vekta.

Teknisk infrastruktur – vann, avløp, strøm:

Det foreligger ingen planer for fremføring av strøm til området, og det er lite sannsynlig at strømforsyning blir etablert i nær fremtid. Øvrig teknisk infrastruktur er heller ikke etablert innenfor planområdet.

Hyttfeltet har i dag lav sanitærteknisk standard uten innlagt vann og enkle toalettløsninger. Revidert reguleringsplan legger til rette for høyere sanitærmessig standard der dette er mulig. Det er regulert adkomstveger som gjør at sju tomter kan etablere avløpsanlegg med slamtømming, mens tre tomter må benytte utslippsfrie løsninger uten krav til tømmebil.

VA-plan for hele planområdet er utarbeidet og følger planforslaget som vedlegg.

Alle fritidsboliger skal tilknyttes Selbu kommunes renovasjonsordning.

Landbruksverdier, landskap og skog:

I følge Nibio gårdskart er arealene i planområdet hovedsakelig klassifisert som produktiv skog og annet markslag, samt et område med innmarksbeite ved Stråsjøvollen. Planområdet ligger delvis innenfor vernskoggrensa.

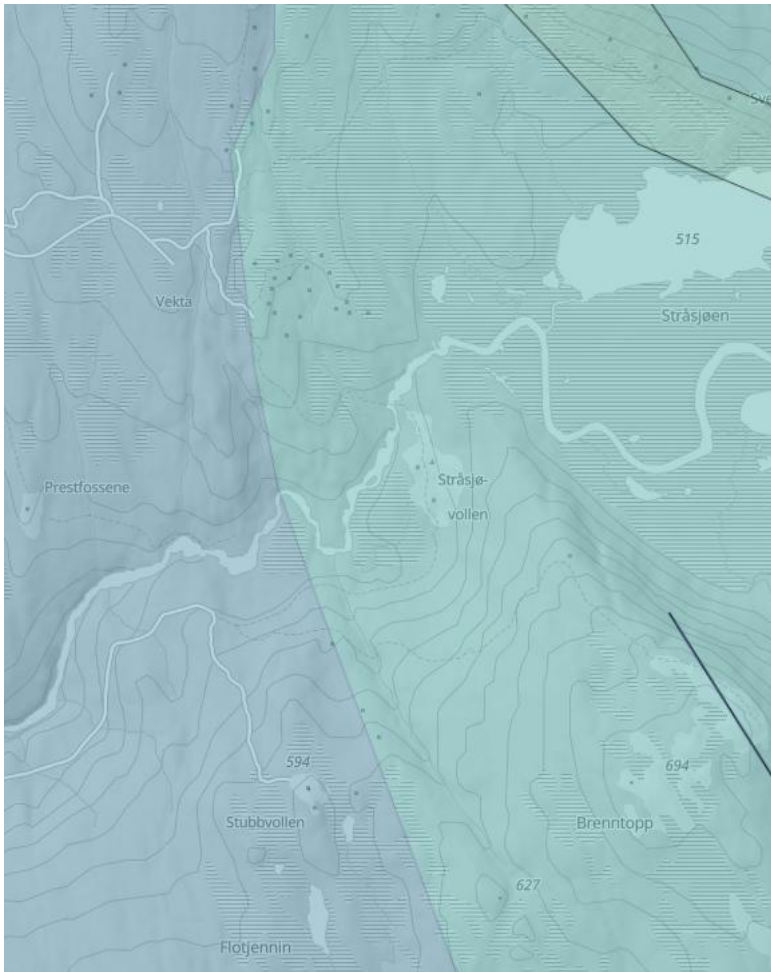
Det vesentlige av skogressurser er nylig avvirket i henhold til gjeldende skogbruksplan.

Utbyggingsområder innenfor planområdet berører ikke areal med dyrket mark.

Planområdet ligger innenfor arealer som disponeres av Hersjø-Kråssådal beitelag og beites sporadisk av sau og storfe.

Reindriftsinteresser:

Planområdet ligger innenfor reinbeitedistriktet Saanti Sijte og berører arealer som benyttes til ulike årstidsbeiter (vårbeite, høstbeite, høstvinterbeite og vinterbeite), samt trekk- og flytteleier slik disse er angitt i reindriftskart fra Nibio. Planområdet er i følge reindriftskartene, innenfor kalvingland. Vurderinger fra forslagstiller basert på lokal kunnskap sier imidlertid at kartgrunlaget, særlig for kalvingsland, er noe upresist, og at faktiske kalvingsområder ligger lenger øst for planområdet.



Figur 7 Kart viser reindrift flyttlei, trekklei og kalvingsland øst i kartstnittet

Det er utført en overordnet konsekvensutredning for reindrift i forbindelse med revidering av Kommuneplanens arealdel 2024-2034, datert den 20.06.2025. Denne viser at fritidsbebyggelse kan gi indirekte arealbeslag gjennom økt ferdsel, herunder ferdsel som kanaliseres langs stier og utfartsområder mot Skarvan og Roltdalen nasjonalpark. Disse områdene er også viktige for reindriften.

Planforslaget øker ikke antall tomter fra eldre gjeldende reguleringsplan, men ubebygde tomter samles i et mer konsentrert og allerede påvirket område, samt at eksisterende skogsbilveier endres til adkomstveier.

Folkehelse/Barn og unges interesser/Rekreasjon og utearealer:

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

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

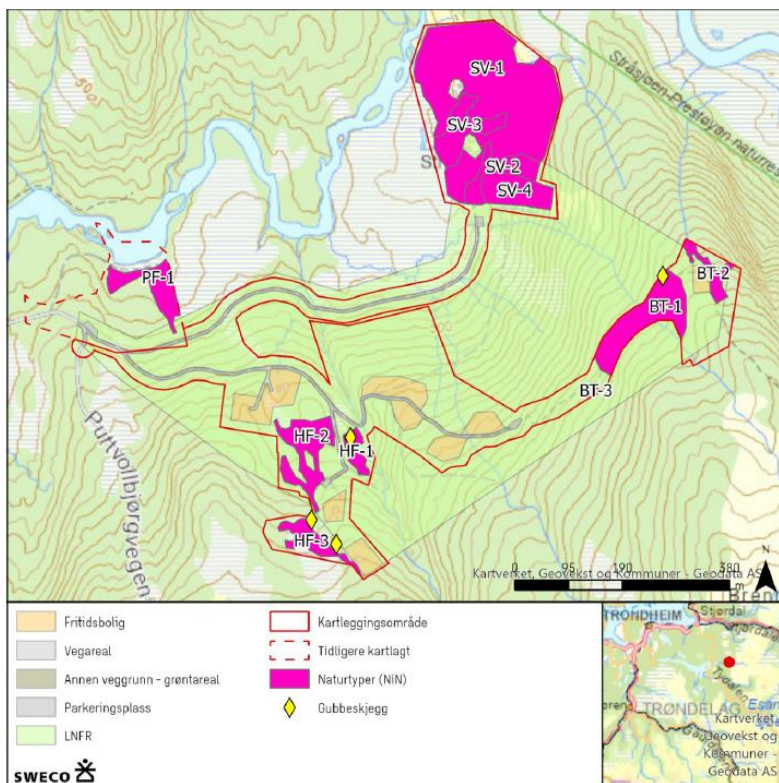
Naturmangfoldloven, vannressursloven og vannforskriften:

Sweco Norge AS har utarbeidet et notat om naturmangfold i området Uglan Søndre, datert 01.12.2025 (vedlagt).

Naturtypelokalitetene og funksjonsområdene for gubbeskjegg får tildelt verdi etter metodikken i M-1942. Denne informasjonen er kartfestet i figur 8. De største verdiene som er registrert i forbindelse med denne undersøkelsen er knyttet til rikmyr. I sør ble det registrert to lokaliteter med naturlig åpen rikmyr, som begge får svært stor verdi etter metodikken. I nord er det to lokaliteter semi-naturlig myr (beitemyr), som får svært stor verdi. I øst er det en lokalitet gammel lågurtgranskog som får svært stor verdi. Rikmyrene og beitemyrene har alle god tilstand, med lite til ingen grøfting, og beitemyrene er i relativt god hevd. De er svært artsrike, med et stort mangfold av kalkrevende karplanter og moser. Den gamle lågurtgranskogen dekker et stort areal og beites aktivt av storfe. Slike kalkrike beitegranskoger har potensial for en rekke spesielle arter, særlig av jordboende sopp.

Videre ble det også registrert en del naturtypelokaliteter med stor verdi. Dette gjelder naturbeitemarkene i nord, og en lokalitet rik gransumpskog i sør. Naturbeitemarkene har ikke fått påvist noen spesielle arter, men vurderes å ha et visst potensial for beitemarkssopp, basert på at de dekker et betydelig areal og er i aktiv bruk. Den rike gransumpskogen har bare moderat lokalitetskvalitet fordi det er en liten lokalitet uten store påviste verdier. Lokaliteten er allerede noe forringet av de eksisterende inngrepene i form av veger og kjørespor for hogstmaskiner i umiddelbar nærhet. Lokaliteten får likevel stor verdi ettersom den er sterkt truet på rødlista for naturtyper. I øst og vest er det rikmyrer som er mer menneskepåvirket. Den i øst er noe drenert av grøftingen rundt den eksisterende hytta, mens den i vest er gjennomgripende grøftet og beplantet, og forventes å forsvinne med tiden. Disse får derfor henholdsvis middels og noe verdi.

To av de registrerte gubbeskjegg-forekomstene forekom innenfor naturtypelokaliteter, hvor disse er overstyrede med tanke på verdi på arealet. Ellers ble arten funnet i kantvegetasjon mot ei myr helt i sør. Denne vegetasjonen er ikke kartlagt som en naturtype. Nær truede arter og deres funksjonsområde får middels verdi. Alt øvrig areal er leveområde for alminnelige og vidt utbredte arter, «hverdagsnatur», og får noe verdi.

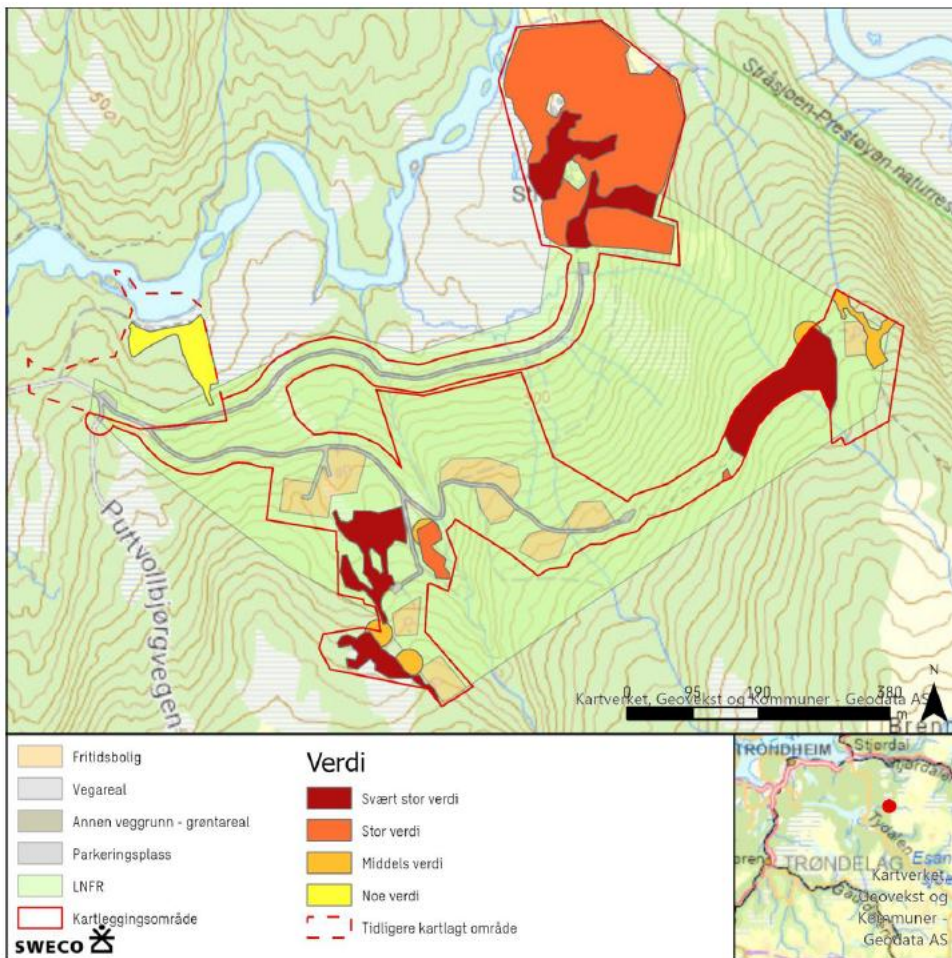


Figur 8 Oversikt over det kartlagte området, samt registrerte naturtypelokaliteter og rødlistearter

Det er registrert jerv og brunbjørn i planområdet, men det er ingen kjente viktige funksjonsområder for disse artene innenfor influensområdet.

Stråsjøen – Prestøyen naturreservat er et velkjent område med tanke på verdi som funksjonsområde for rødlistede fuglearter. Dette inkluderer blant annet vipe (kritisk truet – CR), hettemåke (CR), bergand (EN), storspove (EN), brushane (VU), fiskemåke (VU), hornedykker (VU), stjertand (VU), heilo (NT), rødstilk (NT), småspove (NT), fjellmyrløper (NT) og svømmesnipe (NT).

Innenfor influensområdet er det registrert en leikplass for orrfugl. Orrfugl er klassifisert som livskraftig (LC), men er relativt sårbar i hekke- og leikperioden.



Figur 9 Kart hvor alt areal kartlagt som naturtype, og alle definerte funksjonsområder for arter er fargekodet i henhold til verdien arealet ville ha fått i en konsekvensutredning etter M1942 (Kart Sweco)

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. Etter gjennomført feltundersøkelser for å dokumentere naturmangfoldverdiene i planområdet sommeren 2025, ble planen gjennomgått og en rekke justeringer av tiltak ble gjort for å minimere negativ påvirkning for naturmangfold:

- 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.

Planområdet omfatter mindre bekker som renner til Garbergselva. Det er registrert en tilløpsbekk til Garbergselva med vann-nett-id 123-420-R. Denne vannforekomsten har status god økologisk tilstand og har ikke klassifisert kjemisk tilstand. Det er planlagt 2 tomter på hver sin side av denne bekken, samt at adkomstveger krysser bekken 2 steder. Adkomstvegene følger eksisterende skogsbilveier, og det skal ikke etableres nye bekketryssinger.

Grunnforhold, flom, ras og skred:

Området ligger over marin grense.

I følge NGU's lømassekart består grunnforholdene i området hovedsakelig av morenemasser. Befaringer i terrenget bekrefter NGU's beskrivelse, og det observeres i tillegg sporadisk fjell i dagen samt områder med grunn myr.

NVE's databaser viser at deler av planområdet berøres av aktsomhetsområde for snøskred, men dette berører ikke utbyggingsområder i planforslaget.

Planområdet berører aktsomhetsområde for flom fra små bekker og elv, men det berører ikke etablert bebyggelse eller tomter som har fått ny plassering. Enkelte vegtraseer krysser flomsonene.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Det er gjennomført en ROS-analyse i tråd med nasjonale veiledere og basert på lokal kunnskap, der mulige uønskede hendelser er vurdert ut fra sannsynlighet og konsekvens. Analysen viser at planområdet i liten grad er utsatt for natur- og samfunnsrisiko, og at de fleste identifiserte forhold enten ikke er aktuelle eller har ubetydelige konsekvenser. Flom i bekker og radon er vurdert som relevante tema, men uten vesentlig risiko for liv, helse eller bebyggelse forutsatt vanlige avbøtende tiltak. Det er ikke avdekket risiko knyttet til forurensning, infrastruktur, kulturminner, strategiske objekter eller virksomhetsbasert sårbarhet. Samlet sett vurderes planforslaget å kunne gjennomføres uten behov for særskilte risikoreduserende tiltak utover ordinære krav og bestemmelser.

Forhåndsuttalelser:

Tilbakemeldinger og merknader til oppstartsvarsel er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Drøfting:

Vurdering av planlagt tiltak – i tråd med overordnede planer i kommunen

Ny plassering av fritidsboligeiendommer og adkomstveier er ikke i tråd med formål i gjeldende overordnet plan Kommuneplanens arealdel 2014-2024. Men ny reguleringsplan vil tilbakeføre regulerte fritidsboliger til LNFR, det blir et «arealbytte», og ny plassering av fritidsboligtomter tar hensyn til myr og verdifulle naturtyper.

Kommende Kommuneplans arealdel 2024-2034 som blir vedtatt i 2026, har «tatt ut» de ikke fradelte eiendommene til fritidsbolig. Dette da området ikke er satsingsområde for fritidsbebyggelse, og det er innenfor hensynssone reindrift.

Likevel vurderes det at planen kan gjennomføres, da den er planlagt i henhold til oppdatert kunnskapsgrunnlag, det er tatt hensyn til bl.a. naturmangfold og reindrift ved å samle tomtene, og det er satt avbøtende tiltak i bestemmelsene.

Vurdering av folkehelse, og barn og unges interesser:

Hytteområdet ligger nært til store friluft- og 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.

Planprosessen har ikke identifisert spesielle interesser for barn og unge i plan- og nærområdet.

Planforslaget har store arealer egnet for lek og opphold.

Landbruksfaglig vurdering:

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. Ny teknologi for å ha kontroll på beitedyr (no-fence), har 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 beitebruk pr i dag, men det er likevel tatt inn reguleringsbestemmelser om inngjerding for å redusere eventuelle fremtidige konflikter med brukerinteressene i feltet.

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

Vurdering av konsekvenser for Reindriftsnæringen:

Planområdet ligger innenfor reinbeitedistrikt Saanti Sijte og i et område som i overordnet planverk er vurdert å ha betydning for reindrifta, særlig som del av vinterbeiter og funksjonelle bruksområder.

Det er samtidig et område som allerede er påvirket av eksisterende fritidsbebyggelse og tilrettelagt ferdsel, og som ikke fremstår som et sammenhengende uberørt kalvingsområde.

Kalvingsperioden er også den tida på året at hyttene benyttes minst, da overgangen fra vinter til vår medfører føreforhold som begrenser både bruk av hyttene og tilhørende utfart fra hyttebebyggelsen. Det ble avholdt konsultasjonsmøte med Saanti Sijte den 17.02.26, referat er vedlagt.

På bakgrunn av tilgjengelig kunnskapsgrunnlag vurderes Reguleringsplanen Nye Uglan Søndre å medføre noe negative konsekvenser for reindriftsinteressene, hovedsakelig knyttet til økt ferdsel og lokal arealbelastning. Samtidig vurderes tiltaket i en større sammenheng å ha begrenset betydning

for den samlede belastningen for reindrifta. Utbyggingen skjer innenfor avgrensede områder og legger ikke til rette for spredning av inngrep. Konsekvensene vurderes som begrensede og håndterbare innenfor rammen av eksisterende arealbruk og overordnet planstrategi. Planen vurderes å kunne gjennomføres uten at det oppstår uakseptable konsekvenser for reindriftsinteressene.

Vurdering etter naturmangfoldloven:

Kunnskapsgrunnlaget – naturmangfoldloven § 8:

Det vises til kommunens viltkart, offentlige databaser som Artskart, Naturbase og Sensitive artsdata, samt Kalk i Norge, lokale og nasjonale kart over sensitive arter (unntatt offentlighet), og lokale kunnskaper om området. Og også Sweco's feltundersøkelse høsten 2025 med tilhørende *Notat naturmangfold Uglan Søndre* datert 02.12.2025.

Området anses å være tilstrekkelig kartlagt for naturmangfold.

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.

Føre-var prinsippet – naturmangfoldloven § 9:

Kommunedirektøren vurderer kunnskapen om konsekvensene for naturmangfoldet som tilstrekkelig til å ta en god beslutning i saken.

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 tiltaket.

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

Det er ikke ventet at tiltaket kan medføre en «*alvorlig skade*» på naturmangfoldet.

Økosystemtilnærming og samlet belastning – naturmangfoldloven § 10:

Tiltaksområdet ligger i en region preget av store sammenhengende arealer i mellomboreal sone, dominert av granskog og myr, med enkelte innslag av kalkrike bergarter. I denne delen av kommunen er naturtyper som rik åpen jordvannsmyr og rik gransumpskog relativt vanlig forekommende. Rik åpen jordvannsmyr i mellomboreal sone er ikke rødlistet på nasjonalt nivå. Den berørte lokaliteten innenfor planområdet vurderes imidlertid som spesielt fin og artsrik, men utgjør samtidig et svært lite areal i regional sammenheng.

Utover selve byggetiltakene kan økt ferdsel, støy og annen menneskelig aktivitet medføre en viss tilleggspåvirkning på omkringliggende myr- og skogområder. Gammel barskog som ikke har vært flatehogd regnes generelt som en lokalt rødlistet naturtype, men vurderes ikke som truet over vernskoggrensen. Nye adkomstveger kan bidra til noe økt aktivitet i området, herunder ferdsel i utmark og uttak av ved til bål og fyring. Slike påvirkninger kan gi lokale og begrensede slitasjeeffekter, særlig på myr gjennom tråkk, samt økt press på nærliggende skog.

Innenfor influensområdet er det registrert en leikplass for orrfugl. Fritidsbebyggelsen vurderes i seg selv ikke å medføre direkte forstyrrelse av selve leiken, men kan gi noe påvirkning av beite- og leveområder gjennom økt menneskelig aktivitet. Leik- og hekkeplasser etableres og gjenbrukes over lang tid i egnede områder med tilstrekkelig ro og fødetilgang, og kan gå tapt dersom forstyrrelsesnivået blir for høyt. Det er i 1996 registrert 51 orrfugleiker i kommunen, og flere har gått tapt over tid, noe som tilsier at samlet belastning må vurderes lokalt der arten kan bli berørt. Planområdet omfatter imidlertid kun et begrenset og allerede delvis påvirket areal. Tiltaket vil hovedsakelig gi beskjedne kanteffekter mot et lite og mindre sentralt område av den berørte naturtypelokaliteten. Rik gransumpskog er nasjonalt vurdert som svært sjelden, men er fortsatt

relativt godt representert i denne regionen. Den aktuelle lokaliteten innenfor planområdet er liten og har allerede redusert kvalitet som følge av tidligere inngrep. Det finnes flere og bedre utviklede lokaliteter med høyere verdi både i kommunen og ellers i fylket.

Selv om ferdsel og annen aktivitet utenfor byggeområdene kan gi noe tilleggspåvirkning, vurderes konsekvensene å kunne begrenses gjennom tiltak, som planbestemmelser ang. hensyn i hekketida og at tomte skal bestå av naturlig vegetasjon.

Samlet sett vurderes tiltaket derfor å gi en ytterligere negativ påvirkning på naturen i området grunnet økt vegbygging, sammenlignet med gjeldende reguleringsplan, og bidra til en viss økning av samlet belastning på berørte naturtyper og arter, både lokalt og regionalt.

På denne bakgrunn legges det til grunn at tiltaket likevel ikke vil ha vesentlig betydning for naturmangfoldets tilstand eller økosystemenes samlede belastning, jf. naturmangfoldloven § 10.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver – naturmangfoldloven § 11:

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter. Prinsippet omfatter kostnader til forebyggende, avvergende, avbøtende, kompenserende og gjenopprettende tiltak. Det omfatter også kostnader til innhenting av kunnskap som er nødvendig for å gjennomføre slike tiltak. Prinsippet i § 11 gir forvaltningen adgang til å utforme tillatelsen eller vilkårene i tråd med dette. Skadereducerende tiltak beskrives i planbestemmelsene.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode – naturmangfoldloven § 12:

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Det er viktig å overholde yngletidsfredningen (april-juni i lavere områder, og mai-juli i fjellet), jf. naturmangfoldloven § 15, første ledd, andre punktum: «Ved enhver aktivitet skal unødig skade og lidelse på villlevende dyr og deres reir, bo eller hi unngås.» Dette betyr i praksis at rydding av vegetasjon, hogst og spesielt støyende aktivitet unngås i denne perioden, men annen og mindre forstyrrende aktivitet for etablering av tiltaket kan forekomme.

Teknikker og driftsmetoder for å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet skal etterstrebes. Disse er beskrevet i planbestemmelsene.

Konklusjon:

I henhold til miljøprinsippene §§ 8-12, vurderes det til at tiltaket ikke vil medføre vesentlig skade eller ulempe for naturmiljøet.

Vurdering etter vannforskriften:

Tiltak som berører vannforekomster, skal vurderes etter *vannforskriften* § 12 og gjeldende regional vannforvaltningsplan. Tiltak skal ikke redusere miljøtilstanden, med enkelte, spesielle unntak. Planen inneholder bestemmelser som stiller krav til bekkekryssinger med bru/kulvert, og med ivaretagelse av naturlig bekkebredde og bunn, og uten vandringshindre for vannlevende arter. Videre stilles krav som skal hindre uønsket drenering og endringer i hydrologi ved myrpartier, samt krav om at vann- og avløpsløsninger etableres i tråd med godkjent VA-plan og gjeldende utslippskrav. Med forutsetning om oppfølging i byggesak og prosjektering vurderes planforslaget å kunne gjennomføres uten at vannmiljøet forringes.

Kulturminner:

Det er ingen registrerte kulturminner i området.

Forankring FN's bærekraftsmål:

Tiltaket er vurdert i tråd med FN's bærekraftsmål.

 <p>6 RENT VANN OG GODE SANITÆRFORHOLD</p>	Planforslaget åpner for forbedret sanitærstandard der dette er teknisk og miljømessig forsvarlig, gjennom krav om VA-plan og utslippsfrie løsninger. Hensyn til vassdrag, myr og overvann er ivaretatt, og risiko for forurensning vurderes som lav.
 <p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p>	Planen legger til rette for mer bærekraftig arealbruk ved å samle ubebygde tomter i et konsentrert område nær eksisterende bebyggelse. Areal avsatt til fritidsbebyggelse reduseres betydelig, og store arealer tilbakeføres til LNFR, noe som begrenser spredt utbygging og nye terrenginngrep.
 <p>12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON</p>	Planforslaget baserer seg i stor grad på gjenbruk av eksisterende infrastruktur som skogs- og traktorveger, og unngår vegbygging i urørt terreng. Dette gir et mer ressursnøkternt utbyggingsmønster med redusert materialbruk og naturinngrep.
 <p>13 STOPPE KLIMAENDRINGENE</p>	Konsentrert utbygging, redusert arealbeslag og bevaring av vegetasjon og myr bidrar indirekte til redusert klimapåvirkning og karbonlagring. Planforslaget legger også til rette for naturlig overvannsfordrøyning og klimatilpasning.
 <p>15 LIV PÅ LAND</p>	Det er gjennomført kartlegging av naturmangfold, og avbøtende tiltak er innarbeidet i planforslaget. Nye inngrep legges i hovedsak til allerede påvirkede arealer, og samlet belastning på naturmangfold og reindrift vurderes som lav.

Kort samlet vurdering FN's bærekraftsmål:

Planforslaget har særlig sammenheng med bærekraftsmål 11 og 15 gjennom konsentrert arealbruk, redusert nedbygging av natur og tydelige hensyn til naturmangfold og reindrift. Planen støtter også mål 12 og 13 gjennom ressursnøkterne løsninger og klimatilpasning, og vurderes samlet sett å være i tråd med prinsippene for bærekraftig arealforvaltning.

Samlet vurdering:

På bakgrunn av vurderingene i saksframlegget og opplysninger i planforslaget, anbefaler kommunedirektøren at planutvalget sender planforslaget med tilhørende VA-plan på høring og offentlig ettersyn.

Det endres ordlyd i to punkter under reguleringsbestemmelse 3.4.1, angående beregningsmetode av bruksareal (BRA) på tomtene og plassering av bebyggelse innenfor eiendomsgranse.