



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Det faste utvalg for plansaker		
Kommunestyret		

2.gangs behandling for reguleringsplan Tømmervollen hyttefelt -041/002

Vedlegg:

1. Reviderte reguleringsbestemmelser Tømmervollen hyttefelt - 18082020
2. Tømmervollen hyttefelt_plankart A0_M1000_revidert 02.06.2020
3. Tømmervollen hyttefelt_planbeskrivelse_revidert 02.06.2020
4. Tømmervollen hyttefelt_VA-plan_revidert_02.06.2020
5. 1. gangs behandling - reguleringsplan Tømmervollen hyttefelt
6. Rapport Tømmervollen
7. Høring og offentlig ettersyn Reguleringsplan for Tømmervollen hyttefelt
8. Høringsuttalelse til reguleringsplan for Tømmervollen hyttefelt - Selbu kommune
9. 041/002 - Uttalelse til reguleringsplan for Tømmervollen hyttefelt
10. Vedr. 202017942-2 - Fylkeskommunens uttalelse - reguleringsplan - Tømmervollen hyttefelt 41/2 i Selbu kommune

Kommunedirektørens innstilling

Jf. Pbl. § 12-12 vedtar kommunestyret detaljregulering for Tømmervollen hyttefelt (PlanID 2019-000-2) med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser.

Saksopplysninger

Planforslaget

Hovedformål med planen	Hyttfelt
PlanID	2019-000-2
Gnr./bnr.	41/2
Størrelse på planområdet	74 dekar
Forslagsstiller	GeoTydal
Tiltakshaver/grunneier	Jo Kjetil Stokke

Forslag til detaljregulering for Tømmervollen hyttfelt er mottatt fra GeoTydal, på vegne av tiltakshaver og grunneier Jo Kjetil Stokke. Planområdet ligger ca. fire kilometer nord for Tømrå, og ca. to kilometer sør for Selbuskogen skisenter. Planområdet ligger i sin helhet på eiendommen gnr./bnr. 41/2, og nås via Tømmerdalsvegen ca. 1,5 kilometer østover fra Fv. 705. I dag er planområdet uberørt, med unntak av massetak som er åpnet i forbindelse med skogsbilvegen.

Hensikten med reguleringen

Planforslaget åpner for ni nye tomter for fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur og parkeringsplass.

Forhold i overordnet plan

I kommuneplanens arealdel (2014-2024) er arealet i hovedsak avsatt til nåværende fritidsbebyggelse. Planområdet er noe større enn areal avsatt til fritidsformål i KPA. Årsaken til dette er at området avsatt i KPA ikke er lagt i tilknytning til Tømmerdalsvegen på en slik måte at en kan unngå å regulere adkomstveger over myr. Arealene som er innlemmet i planområdet som ikke har fritidsformål i KPA, er avsatt til LNFR-formål. Dette gjelder også områder nord-øst i området, hvor planområdet er noe utvidet for å legge inn tomt nummer 9.

Området ligger innenfor sone HB – sone mellom hensynssone reindrift og bygdanær fritidsbebyggelse.

I oppstartsmøtet ble det avklart at denne reguleringsplanen ikke omfattes av kvotekrav for nye regulerte hyttetomter satt i bestemmelser til kommuneplanens arealdel (punkt 6).

Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte med tiltakshaver, forslagsstiller og kommunen 14.09.2018. I etterkant av varsel om oppstart ble det gjennomført befaringer i området. Trøndelag fylkeskommune har gjennomført registrering av kulturminner, og har utarbeidet rapport om disse. Planforslaget ble så 1.gangs behandlet i Det faste utvalg for plansaker 16.06.2020, der følgende innstilling ble enstemmig vedtatt:

Jf. plan- og bygningsloven §5-2 og §12-10 vedtar Det faste utvalg for plansaker at reguleringsplan Tømmervollen hyttfelt (PlanID 2019-000-2), med tilhørende plandokumenter, sendes ut på høring og offentlig ettersyn.

Deretter ble planforslaget sendt på høring og offentlig ettersyn 19.06.2020, med høringsfrist 11.08.2020. I høringsperioden ble følgende innspill sendt inn til kommunen:

Høringsuttalelse	Kommentar
Fylkesmannen i Trøndelag (utdrag) Reindriftsavdelingen: Selve utbyggingen vil ikke representere den største påvirkningen på reindrifta. Vi vil likevel påpeke at det bygges ned beiteområder hvor reindrifta har beiterett, noe som for dem innebærer et irreversibelt tap av beiteland. Den største påvirkningen vil komme gjennom den økte trafikken inn i turområdene innenfor som denne utbyggingen vil medføre. Dette bør også sees i sammenheng med den planlagte utbyggingen av Holmbakken hyttefelt lengre øst. (...) Her kommer trafikken inn i det som ifølge NIBIO benyttes til senvinterbeite. (...) Beitetilgang i denne perioden er derfor svært viktig for reindrifta. Økt trafikk i disse områdene vil kunne ha en negativ påvirkning på dette. Ettersom en utbygging av et hyttefelt vil være en irreversibel handling med potensiale til å påvirke viktige beiteområder for reindriften, har Fylkesmannen faglig råd om at føre-var prinsippet legges til grunn, og at reguleringsplanen ikke vedtas.	Reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA), og har derigjennom vært en del av en helhetlig og større utredning og vurdering av hvor i kommunen hytteutbygging kan skje. I prosessen med KPA har også konsekvensene til reindriften vært vurdert. På bakgrunn av dette tas ikke det faglige rådet til følge.
Trøndelag fylkeskommune (utdrag) Som vannregionmyndighet er vi opptatt av at tiltak ikke skal forringe miljøtilstanden i vannforekomstene. Vi anbefaler at avløpsløsninger, så langt det er mulig, utformes som fellesanlegg. Vi ber om at kulturminnene markeres i terrenget i byggefasen dersom de ligger nær byggeområdene.	Se kommentar til Mattilsynets uttalelse. Det sikres i bestemmelsene at kulturminnene merkes i byggefasen dersom de ligger nær byggeområdene.
Sametinget Ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet, og har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget. Minner om den generelle aktsomhetsplikten.	Dette er sikret i reguleringsbestemmelse 2.2 <i>Automatisk fredede kulturminner</i>.

NVE Har ingen innvendinger til dette slik det nå foreligger.	Tatt til orientering.
Mattilsynet (utdrag) Konklusjon: Mattilsynet mener det er positivt at det foreligger en VA-plan, men denne bør stille krav om å etablere felles drikkevannsforsyning. Det bør også foreligge rekkefølgebestemmelser som sikrer at det er boret, sikret og definert område(r) for vannkilde(r) med nok vann i forkant av en utbygging. Ved etablering av fellesanlegg blir det enklere å gjennomføre dette, samt å sikre gode beskyttelsestiltak rundt kilden når denne allerede er definert på planstadiet.	VA-planen vurderes og godkjennes etter forurensningsloven med forskrifter, vannressursloven med forskrift, drikkevannsforskriften og naturmangfoldloven av kommunens miljøansvarlig. På grunn av utfordringene knyttet til finansiering av fellesanlegg og krav til et relativt høyt antall høystandard tomter før de fleste grunneiere kan gå inn for å forskuttere utbygging av slike anlegg, vil det ikke bli satt krav om fellesanlegg. Det viktigste vil derfor være å planlegge enkeltanleggene godt med tanke på plassering og skjerming av vannkildene.
Essand reinbeitedistrikt/Saanti Sijte Saanti sijte ved leder var på befaring sammen med grunneier og plankonsulent høsten 2019. Området Tømmervollen er viktig som vårbeite for okserein, høst og tidlig vinterbeite for vår rein. Området er fra før lite berørt av hytter og ferdsel. Økt ferdsel og støy fra hyttene kan gjøre at reinen på våren lettere trekker fra området og ned på dyrka mark nede i bygda. Alle områder som blir nedbygd av veier og hytter etc. er uerstattelige som beiteområder og ødelagt for alltid. Ut ifra hyttefeltets tiltenkte beliggenhet og i tråd med befaringen, er Saanti sijte ikke imot Tømmervollen hyttefelt. Men Saanti sijte har innspill og betingelser til reguleringsplanen som vi mener må tas til etterretning: 1. Ikke ferdigstille veier og tomter før tomtene er solgt. 2. Ikke tilrettelegge og preparere skiløyper før reindriften er involvert.	Tatt til orientering. Reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanens arealdel, som innebærer at planområdet for Tømmervollen har vært del av en helhetlig og større utredning og vurdering. I prosessen med KPA har også konsekvensene til reindriften vært vurdert. På bakgrunn av dette og at reinbeitedistriktet ikke har hjemmel til å sette betingelser for endringer av reguleringsplaner (slik f.eks. Fylkesmannen har), har kommunen imøtekommet uttalelsen der endringene ikke vil være til ulempe for utviklingen av området. 1. Det sikres i bestemmelsene at det bør unngås at det bygges adkomstveger inn i hyttefeltet før tomter er solgt. 2. Det prepareres ikke skiløyper i planområdet i dag, og det er ingen

3. Ikke oppføre gjerder rundt hyttetomtene før reindriften er involvert. 4. Er det nødvendig å bygge en ekstra parkering for 20 stk besøkende?	nåværende planer om å opparbeide dette. På bakgrunn av dette fjernes setning som åpner for at preparering av skiløyper er tillatt innad i LNFR-formålet. 3. Kommunen vurderer det slik at det er mest hensiktsmessig å sikre bestemmelser som sier noe mer konkret om eventuell inngjerding av hyttetomt. Derfor sikres følgende i bestemmelsene: <i>Inngjerding av bygninger og tomter tillates med følgende rammer: Inngjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kommer til skade. Strømgjerder (med og uten strøm) er ikke tillatt. Oppføring av gjerder skal skje i samråd med grunneier. Tomteeier er ansvarlig for vedlikehold.</i> 4. Parkeringsplassen reguleres langs eksisterende veg, i et område som i dag er brukt som masseuttak ifm opparbeidelse av skogsbilvegen. Den reguleres også slik at den kan benyttes på vinterstid av hytteeierne dersom adkomstvegene til hyttene ikke brøytes.
--	---

Virkninger og vurderinger av planforslaget

Før virkninger og vurderinger av planforslaget, se vedlagt saksframlegg fra 1.gangs behandling.

Endringer etter høring og offentlig ettersyn

I bestemmelse 3.1 *Tomtene* er det lagt til en setning som sier at det bør unngås å bygge adkomstveger inn i hyttefeltet før tomter er solgt. Dette vil bidra til at mest mulig natur forblir uberørt med mindre det er konkrete planer om utbygging av tomtene.

Det legges ved et nytt punkt i bestemmelsene 3.4 *Inngjerding*. Punktet sikrer at oppføring av gjerder skal skje i samråd med grunneier. Videre skal ikke inngjerdingen ha en utforming som gjør at beitedyr og vilt kan komme til skade. Strømgjerder (med og uten strøm) er ikke tillatt. Tomteeier er ansvarlig for vedlikehold av eventuelt gjerde.

Følgende setning i reguleringsbestemmelse 5.2 *Infrastruktur i områder for LNFR* fjernes: «Preparerte skiløyper kan legges innenfor områdene (LNFR). Traseer skal fastlegges i samarbeid med grunneier». Det prepareres ikke skiløyper i planområdet i dag, og det er foreløpig ingen planer om dette framover. Kommunen har ikke en praksis å sikre dette i reguleringsplaner med mindre det er faste løyper som årlig prepareres i planområdet. Ved eventuelle ønsker om dette i framtiden kan dette skje gjennom egne søknader og avtaler.

I reguleringsbestemmelse 6.1 *Hensynssoner for bevaring av kulturminner* legges følgende setning til: Kulturminnene skal merkes i byggefasen dersom de ligger nær byggeområdene. Dette legges inn for å hindre at kulturminnene skal bli skadet ved utbygging av hyttefeltet.

Samlet vurdering

Reguleringsplanen er hovedsakelig i tråd med kommuneplanens arealdel. Årsaken til noe utvidelse av området sammenlignet med areal avsatt i KPA er å regulere adkomstveger slik at myrområdene hensyntas, og å regulere den niende hyttetomta. Det er positivt at myrområdene ivaretas, og at veger og hyttetomter i reguleringsplanen er lagt på fastmark. Det er også positivt at nye veger i planområdet tilrettelegger for at tyngre kjøretøy skal kunne komme seg fram til hyttene, særlig med tanke på brannberedskap og tømning av kloakslam.

På bakgrunn av samlet vurdering og redegjørelsen i saksframlegg for 1.- og 2.gangs behandling forøvrig anbefaler Kommunedirektøren at reguleringsplan for Tømmervollen hyttefelt (PlanID 2019-000-2) med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser vedtas.