



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Det faste utvalg for plansaker	2/24	13.02.2024

Endring av reguleringsplan Sørungen (Guldseth Søndre)

Kommunedirektørens innstilling:

Det faste utvalg for plansaker vedtar endring av reguleringsplan Sørungen (Guldseth Søndre) (PlanID: 20030004_a), med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 28.11.2023, og plankart datert 05.12.2023.

Vedtaket er fattet i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd.

PS 2/2024 Endring av reguleringsplan Sørungen (Guldseth Søndre)

Det faste utvalg for plansakers behandling av sak 2/2024 i møte den 13.02.2024:

Behandling

Votering: Kommunedirektørens innstilling vedtas. **Enst.**

Vedtak i det faste utvalg for plansaker:

Det faste utvalg for plansaker vedtar endring av reguleringsplan Sørungen (Guldseth Søndre) (PlanID: 20030004_a), med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 28.11.2023, og plankart datert 05.12.2023.

Vedtaket er fattet i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd.

Vedlegg

- 1 Oversendelsesbrev - Endring av Sørungen (Guldseth søndre) 130621 GeoTydal AS
- 2 Plankart Guldseth søndre 147-1 A0 M1500 revidert 05.12.2023.pdf
- 3 Reguleringsbestemmelser Sørungen (Guldseth søndre) 281123 - med markeringer
- 4 Reguleringsbestemmelser Sørungen (Guldseth søndre) 281123 uten markeringer
- 5 Statsforvalterens uttalelse til endring av reguleringsplan Sørungen (Guldseth Søndre)
- 6 Tomt 36 1.jpg
- 7 Vedrørende innsigelse til planendring Sørungen (Guldseth Søndre) - Selbu 147/1 m.fl.
- 8 Tilbakemelding etter ny foreslått justering etter innsigelse til planendring Sørungen - Selbu kommune

Bakgrunn for saken:

Tiltakshaver søkte om endring av reguleringsplan juni 2021. Hensikten med planendringen er å oppdatere plankartet slik at det stemmer med dagens situasjon, og oppgradere reguleringsbestemmelsene slik at disse er i tråd med kommuneplanens arealdel 2014-2024 bestemmelse 6.3. Kommunedirektøren har også tilpasset bestemmelsene til vedtatt mal for reguleringsbestemmelser i hyttefelt.

Årsaken til tidsbruk mellom mottatt søknad om endring og vedtaksbehandling er Statsforvalterens innsigelser til tomt 36 og formål på gnr/bnr 147/42, og den tid det har tatt å finne løsninger på innsigelsene. Etter konstruktiv dialog med forslagsstiller og Statsforvalteren er innsigelsene nå imøtekommet, og alle parter tilfreds med løsningene.

Saksopplysninger:

Plannavn/Plan-ID	Sørungen (Guldseth Søndre) (PlanID 2003-000-4)
Forslagsstiller/tiltakshaver	Geotydal AS/Nils Petter Guldseth
Berørt gnr./bnr.	147/1 m.fl.
Hensikt med endring	Oppdatering av plankart, oppgradering av bestemmelser
Formål i kommuneplanens arealdel 2014-2024	Gjennomgang av formål i hele planområdet, oppgradering av reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan Sørungen (Guldseth Søndre) ligger vest for Sørungen i Selbu, og berører i hovedsak gnr/bnr 147/1. For å komme til området i kommunens kartinnsyn følg denne linken:

<https://tinyurl.com/y8s8h829>



Figur 1 Oversiktsbilde som viser planens beliggenhet

Forhold til overordnet plan og andre reguleringsplaner:

I gjeldende reguleringsplan fra 2004 er det regulert 29 tomter, i tillegg til eksisterende hyttebebyggelse i planområdet. Det er regulert adkomstveger til tomtenes, samt noen parkeringsplasser. Planen regulerer også friluftsområder på land, og i sjø og vassdrag.

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2014-2024 er planområdet for reguleringsplanen avsatt med fritidsbebyggelse, LNFR og friluftsområde. Hele arealet har detaljeringssone «reguleringsplan skal fortsatt gjelde». KPA sikrer en byggeforbudssone på 50 meter rundt Sørungen.

Området ligger innenfor område HB, og må dermed følge bestemmelse 6.3 *Regler for fritidsbebyggelse type HB – sone mellom hensynssone reindrift og bygdanær fritidsbebyggelse* i KPA 2014-2024.

Beskrivelse av området:

Planområdet er i stor grad utbygd med fritidsboliger. Flere av disse ligger langs Sørungen, noen innenfor byggeforbudssonen på 50 meter.

Beskrivelse av planforslaget:

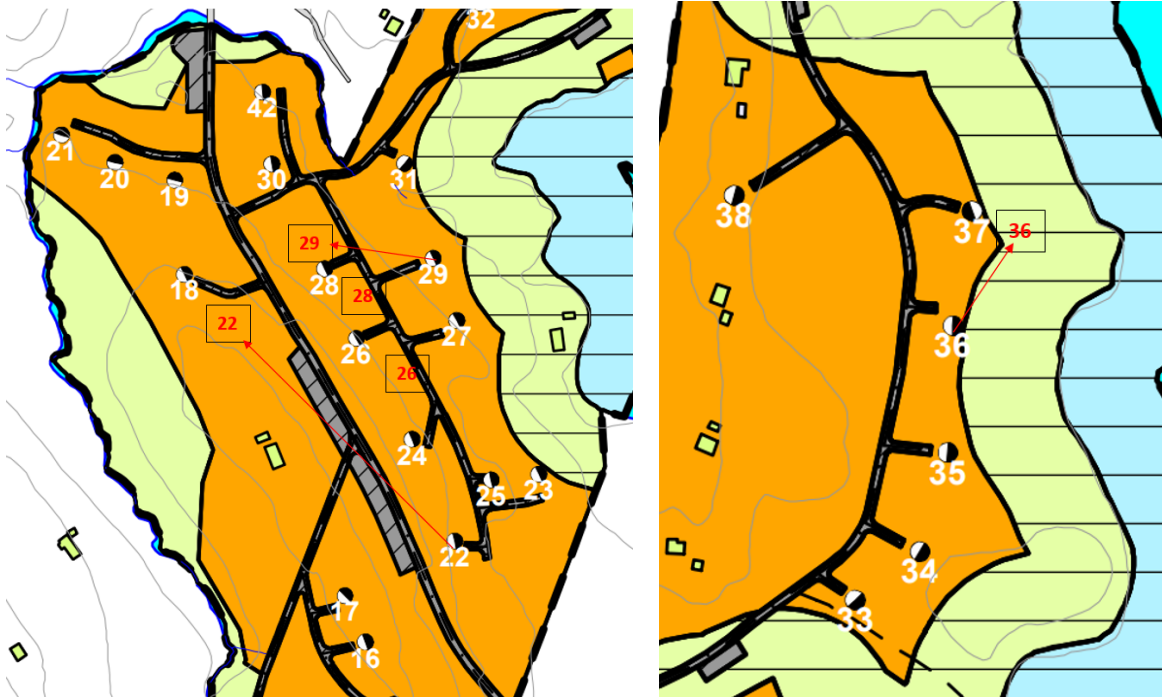
Bebyggelse og anlegg:

Fritidsbebyggelse

Formålsgrensen for fritidsbebyggelse er tilpasset fradelte tomter og oppført bebyggelse. Dette gjelder flere plasser i området. Men særlig vil vi vise til gnr/bnr 147/76, 147/101, 147/79, 147/71, 147/77 og 147/75.

Gnr/bnr 147/1/12, 147/45 og 147/42 er eldre tomter med eksisterende bebyggelse. Disse får nå fritidsbebyggelsesformål i plankartet.

På grunn av at adkomstveger og fradelinger i området ikke er utført i tråd med plankartet, har flere av de ubebygde tomtene nå fått ny og tilpasset plassering. De tomtene som er foreslått flyttet lengst er tomt 22, 29 og 36. Tomt 37 er bebygd lengre nord enn regulert i plankart. I kartutsnittet under er nye plasseringer forsøkt vist over tidligere vedtatt plankart. Røde tall viser ny plassering. Merk at vegtrase er tilpasset ny tomteplassering i nytt plankart. I nytt plankart vises ikke allerede fradelte og bebygde tomter med tomtenummer, men med sitt tildelte gnr/bnr.



Naust

I gjeldende plankart er det regulert flere arealer for naust. Disse er nå samlet i ett felles område, med kapasitet på fem naust. Maksimalt tillatt areal for naust er økt til 24 kvm. Dette er i tråd med bestemmelse 11 i KPA 2014-2024 som sikrer at maks tillatt bruksareal på naust er BRA= 30 kvm.

Kulturminne

Det er oppført fritidsbolig innad i område regulert til bevaringsområde – «bevaring av anlegg» i gjeldende plan. Arealet for hensynssonen er i revidert plankart tilpasset bebygd areal, og dekker fortsatt godt arealet der kulturminnet er registrert.

Teknisk infrastruktur – veg og parkering:

Vegformål

Ubebygde vegtraseer er endret slik at de reguleres til mer hensiktsmessige traseer. Utover dette er vegformålet i plankartet justert etter opparbeidede adkomstveger i feltet. Største avviket fra gjeldende plankart til revidert plankart ses under:



Figur 2 Kartutsnitt til venstre viser gjeldende plankart, utsnitt til høyre viser nytt plankart

Teknisk infrastruktur – vann, avløp, strøm:

VA-plan for feltet ble godkjent i 2019.

Landbruksverdier, landskap og skog:

I AR5-kartet er arealene som inngår i planområdet registrert som uproduktiv skog, skog av lav og middels bonitet og myrareal.

Planområdet ligger over vernskoggrensa.

Planområdet ligger innenfor grensene til Rensjø – Sørungen beitelag.

Grunnforhold, flom, ras og skred:

Området ligger over marin grense.

Hyttene som ligger nærmest Sørungen ligger i aktsomhetssone for flom. Sørungen er en regulert sjø.

Aktsomhetssone for flom langs bekken som møter Sørungen ved gnr/bnr 147/78, berører flere ubebygde hyttetomter: 21 og 42. Tomtene reguleres henholdsvis 3-4 meter over bekken.

Høringsuttalelser

Høringsuttalelser	Kommunedirektørens kommentar
Statsforvalteren i Trøndelag Påpeker generelt at det er uheldig at planer ikke blir fulgt i utbyggingssaker og at dette kan medføre tap av viktige miljøverdier. Statsforvalteren har innsigelse til planen inntil fritidsboligformålet på tomt 147/42 reduseres slik at det tilpasses dagens bebyggelse i området. Slik vi vurderer terrenget tilsier dette et areal på ca. 2 dekar. En flytting av tomt 36 vil medføre en ytterligere privatisering av strandsonen og båndlegge unødvendig mye areal for fritidsbebyggelse innenfor byggeforbudssonen i gjeldende plan. Statsforvalteren har innsigelse til omsøkt plassering for tomt 36. Tomtestørrelsen må reduseres tilsvarende eksisterende tomter i nærområdet (1 dekar), og ny tomt må plasseres slik at den ikke berører byggeforbudssonen langs Sørungen, men i stedet legges til områder hvor det allerede er avsatt byggeformål i planen, gitt at dette ikke er på myr. Det bør videre utformes bestemmelser som stiller krav til landskapshensyn ved utforming av fritidsbebyggelsen samt bevaring av vegetasjon i denne delen av planområdet. Vi har faglig råd om å tilbakeføre utbyggingsformål som berører myr til LNFR-formål, i tråd med dagens situasjon. Vi kan ikke se at vassdrag med helårs vannføring går frem av det reviderte plankartet, utover det som er markert med eiendomsgrenser i planen. Statsforvalteren gi kommunen faglig råd om at vassdrag med helårs vannføring settes av i plankartet med egne formål og tilhørende kantsone.	Arealformål på eiendom 147/42 er tilpasset 2 dekar, i dialog med grunneier. Innsigelsen er trukket fra Statsforvalteren. Gjennom dialog med Statsforvalteren (inkl. teamsmøte 06.11.2023), og med forslagsslagsstiller er arealene rundt tomt 36 tilpasset. I tillegg er det lagt inn byggegrense på tomten, slik at planen sikrer at bebyggelsen trekkes så langt bort fra Sørungen som mulig. Det er sikret i bestemmelsene at det ikke er tillatt å ta ned vegetasjon i friluftformålet, som er regulert langs Sørungen. Hensynssonen langs vassdrag med årssikker vannføring er ikke sikret i plankartet. De tomtene som er berørt av aktsomhetssone for flom langs bekk er vurdert til å ligge så høyt i terrenget at de ikke er i faresone for flom.
Trøndelag fylkeskommune Er som vannregionmyndighet opptatt av å sikre at alt arbeid som berører vann skal ivareta hensynet til opprettholdelse eller forbedring av vannforekomstene. Tiltaket må vurderes iht. Regional vannforvaltningsplan for vannregion Trøndelag 2016-2021 og vannforskriftens § 4 og 12.	Det vurderes at revidert plan ikke berører vannforekomster mer enn tidligere vedtatt plan.
Mattilsynet I VA-planen bør det henstilles til fellesløsninger for vannforsyning i den grad det er mulig. Det må sikres at det er tilgang til nok drikkevann dersom det blir en overgang til høy sanitær standard. Dersom det allerede finnes etablerte fellesvannkilder bør disse avmerkes på plankartet når det nå oppdateres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse.	VA-planen ble godkjent i 2019, og revideres ikke. Planen åpner for enkeltanlegg med tett tank.
NVE Viser til at det er markert aktsomhetsområde for flom langs Sørungen og elven som renner til innsjøen gjennom planområdet. Langs Sørungen er det i hovedsak regulert til friluftsområde som ivaretar hensyn til vassdragsmiljøet. Langs Sørungen er det i hovedsak regulert til friluftsområde som vil ivareta hensyn til vassdragsmiljøet. Langs bekken kan det se ut til at planen åpner for ny utbygging som strekker seg inn i aktsomhetsområde for flom. NVE anbefaler kommunen om å gjøre vurderinger om planen har krav som sikrer at planlagt bebyggelse har tilstrekkelig sikkerhet i henhold til krava i byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7.2.	Hensynssonen langs vassdrag med årssikker vannføring er ikke sikret i plankartet. De tomtene som er berørt av aktsomhetssone for flom langs bekk er vurdert til å ligge så høyt i terrenget at de ikke er i faresone for flom.

Vi viser også til vannressurslovens § 11 med krav om at det langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal opprettholdes et avgrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Vi kan ikke se at gjeldende bestemmelse har krav til kantvegetasjon, og ber kommunen om å sikre at hensyn til vassdragsmiljøet blir ivaretatt ved eventuell endring av planen.

Dette er sikret i bestemmelsene.

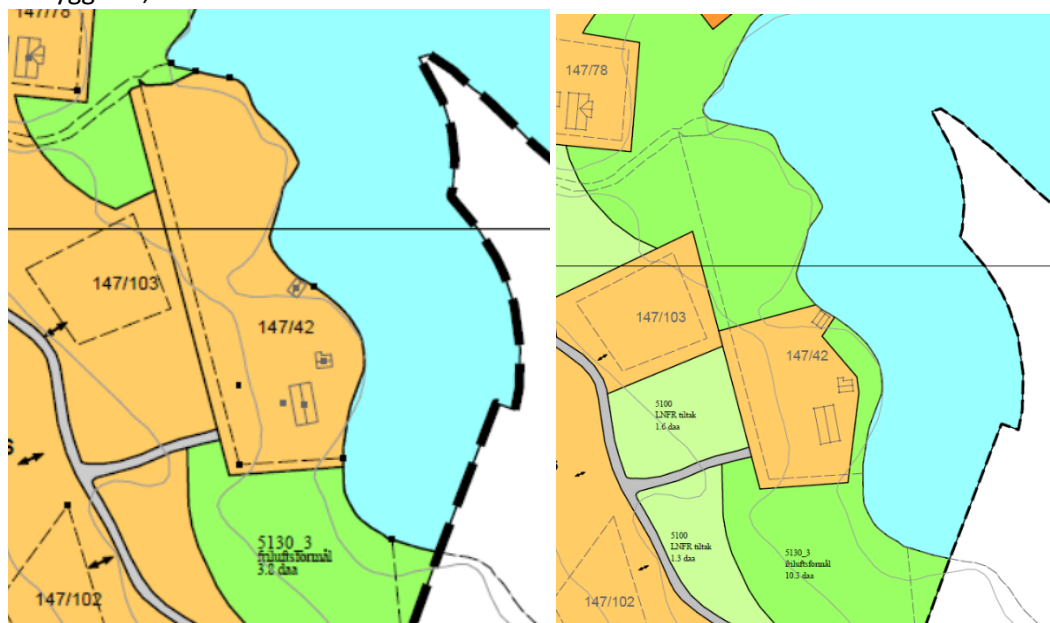
Endringer etter høring av planforslaget

Etter høring av planendring for Sørungen (Guldseth Søndre), sommeren 2021, har Selbu kommune fastsatt mal for reguleringsbestemmelser for hyttefelt, som er i tråd med KPA 2014-2024.

Reguleringsbestemmelsene er nå oppdatert i tråd med malen. Vedlagt ligger dokument med markerte endringer og kommentarer som forklarer hvordan bestemmelsene har blitt endret etter høring av planendringen. Årsaken til at endringene er tydeliggjort på denne måten, er for at berørte grunneiere/hytteiere og sektormyndigheter enklere kan se forskjellen fra bestemmelser som ble sendt på høring, og bestemmelser som er vedtatt. Høringene er ikke sendt ut på ny høring etter at de er endret i tråd med malen.

Sammenlignes de nye bestemmelsene med de opprinnelige bestemmelsene i gjeldende plan, vedtatt i 2004, er endringene enda større. Denne sammenligningen er til en viss grad gjort i drøftingskapitlet.

Etter innsigelse fra Statsforvalteren er formålet på eiendom 147/42 tilpasset eksisterende bebyggelse, ca. 2 dekar:



Figur 3 Kartutsnitt til venstre viser plankart sendt på høring, utsnitt til høyre viser tomt 147/42 etter tilpasning

Etter innsigelse fra Statsforvalteren er formålet ved tomt 36 tilpasset, og regulert med 1 dekar i plankartet:



Figur 4 Kartutsnitt til venstre viser plankart sendt på høring, utsnitt til høyre viser tomt 36 tilpasset 1 dekar med byggegrense

I plankartet som er foreslått vedtatt er det innlagt byggegrense på tomt 36. Byggegrensa sikrer at bebyggelsen blir trukket bort fra Sørungen.

Se vedlagte dokumenter for å lese mer om Statsforvalterens innsigelser og vurderinger.

LNFR-formålet er tilpasset områder som er regulert til utbyggingsformål. Området langs Sørungen er regulert til friluftsmål.

Relevante dokumenter vedr. løsning av innsigelser, som ikke er vedlagt:

- Forslagsstillers vurderinger av Statsforvalterens innsigelse til tomt 36, inkl. revidert plankart og dronebilder (03.11.2021 og 08.09.2022).
- Selbu kommunes utgående brev til Statsforvalteren (08.11.2022) vedr. innsigelse til planendringen med revidert plankart og dronebilder.
- Statsforvalterens svar angående innsigelse (29.11.22) innsigelse til eiendom 147/42 – vedlegg 7
- Selbu kommunes e-post til forslagsstiller vedr. Statsforvalterens tilbakemelding (08.03.23).
- Forslagsstillers reviderte plankart (18.09.2023)
- Selbu kommunes utgående brev til Statsforvalteren med ytterligere justeringer i plankart (19.09.2023).
- Statsforvalterens e-post om saken (04.10.2023), etterspør alternative plasseringer av tomt 36.
- Selbu kommunes e-post til Statsforvalteren (20.10.23), spør om møte i saken.
- Interne notater fra teamsmøte (06.11.2023), Statsforvalteren positiv til plassering av tomt 36 med byggegrense.
- Statsforvalterens inngående brev (13.11.2023) Innsigelse til tomt 36 trekkes – Vedlegg 8

Drøfting:

Plankartet viser nå hvor opparbeidede adkomstveger ligger i terrenget og hvor tomter for fritidsboliger er fradelt og bebygd. Det har flere steder vært behov for å korrigere plankartet etter hvor veger og andre tiltak er opparbeidet. Det er uheldig at adkomstveger ikke er opparbeidet i tråd med vedtatt reguleringsplan. Det er positivt at plankartet nå viser faktisk arealbruk i området.

Områder regulert til naust er samlet i nytt plankart. I gjeldende plan fra 2004 var de regulert spredt langs Sørungen. En samling av utbygging i vannkanten minimerer det som kan virke som privatisering av strandsonen. Dette er positivt.

Det er positivt at myr- og skogsområder i plankartet nå er regulert til LNFR-formål. Dette har tidligere vært regulert til fritidsbebyggelse. Endringene er i tråd med fastsatt praksis for LNFR-formål i plankart.

Endringene i nye bestemmelser sammenlignet med gjeldende bestemmelser fra 2003 (rev. 2004), er av et så stort omfang at det vil medføre lange utgreiinger, dersom alt skal omtales og vurderes. Nye bestemmelser er i tråd med kommuneplanens arealdel 2014-2024, og fastsatt mal for reguleringsbestemmelser i hyttefelt. Følgende viser til de største endringene fra 2004:

Følgende har ikke vært sikret tidligere:

Tomtestørrelser

Nye bestemmelser sikrer at standardtomtestørrelse er 1,0 dekar. Dersom større tomt (inntil 1,5 dekar) ønskes skal dette være godt begrunnet i delingssøknad.

Terrenginngrep og -tilpasning

Tidligere bestemmelser har ikke sikret at utbygging skal medføre minimalt med terrenginngrep. Bestemmelsene fra 2004 sikrer at bebyggelsen ikke skal fremheves i landskapet, eller gis et komplisert og usammenhengende preg.

Følgende endres fra bestemmelser fra 2004:

Maksimal tillatt høyde og høydeberegninger

Bestemmelser fra 2004 sikrer at maksimal høyde på mur- eller pilarhøyde er 50 cm i flatt terreng, og 100 cm i hellende terreng. Bebyggelsens gesims skal ikke overstige 240 cm, mønehøyde skal ikke være høyere enn 450 cm over mur/pillar.

Nye bestemmelser sikrer maksimalt 410 cm gesimshøyde, og 580 cm mønehøyde. Høyde skal være målt fra topp grunnmur. I tillegg sikrer bestemmelse 3.1 at større terrenginngrep og planeringsarbeider ikke tillates. I skrånende terreng skal skjæring og fyllinger være tilnærmet like, og ha en maksimal fyllings- og skjæringshøyde på 1,5 meter målt fra opprinnelig terreng. Flate tomter skal ikke planeres høyere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Dette fører til at ny bebyggelse kan bygges 80 cm høyere i flatt terreng, og 30 cm høyere i skrått terreng, etter nye bestemmelser.

Takutforming

Bestemmelsene fra 2004 sikrer at bebyggelsen skal ha saltak, med takvinkel mellom 18 og 30 grader. Nye bestemmelser åpner for at bebyggelsen også kan ha pulttak og oppstuggu (med egne høyder).

Ved valg av pulttak er maksimal tillatt gesimshøyde 5,8 meter. Dette er samme høyde som tillatt maksimal mønehøyde på saltak i nye bestemmelser.

Bestemmelse 3.3 sikrer at fritidsboliger i klynge/nærhet til andre fritidsboliger skal harmonere i uttrykk.

Konsekvensene av endringene er at ny bebyggelse kan ha en noe annerledes takform. Bebyggelsen kan ha noe høyere møne og gesims på oppstuggu.

Gjerdehold

Bestemmelsene fra 2004 sikrer at inngjerding av bygninger og fritidstomter er tillatt i områder med beitende husdyr.

Ny bestemmelse 3.4.8 stiller ytterligere krav til gjerdehold. Årsaken til at det skal stilles krav til gjerdehold er at gjerder skal utformes slik at beitedyr og vilt ikke blir skadet.

Bestemmelsen sikrer nå at maksimalt 400 m² av tomta kan inngjerdas. Dette er for å hindre at hele tomta kan inngjerdas, og dermed være til hinder for allmennhetens ferdsel og beitedyr i større grad. Bestemmelsene sier også noe om hvordan gjerdet skal utformes.

Vegstandard

Reguleringsbestemmelse 4.1 stiller nå krav til vegstandard. Dette gjelder blant annet 10 tonns akseltrykk, kjørebanebredde, stigningsprosent og kurvatur. Bestemmelsene sikrer også at det skal benyttes geonett der adkomstveger krysser myrarealer. Det tillates ikke med gatebelysning. Bestemmelsene stiller også krav til størrelse på stikkrenner.

Annet

Nye bestemmelser åpner for å anlegge enklere tiltak som gapahuker og turstier i område regulert til friluftsmål. Etter høring er det spesifisert at slike tiltak ikke skal komme i konflikt med myrområder, vannforekomster eller eksisterende vegetasjon. Turstier skal ha en maksimal bredde på 60 cm. Tiltak innenfor friluftsmålet må omsøkes i tråd med plan- og bygningsloven.

Endringene i reguleringsbestemmelsene vil ikke ha tilbakevirkende kraft på allerede godkjente tiltak.

Vurdering av folkehelse, og barn og unges interesser

I prosessen med endring av planen har det vært fokus på å ivareta allmennhetens ferdsel langs Sørungen. Dette er positivt for friluftsliv både på land og til vanns.

Naturmangfoldvurdering

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig

myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.

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

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur. Det er observert sivpurv (NT, nær truet fulg), fiskemåke (NT, nær truet fugl) og jerv (EN, sterkt truet pattedyr) i området. Det er ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan befinne seg andre arter eller naturtyper i tiltaksområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer.

Området for jerv er markert med 4 kvadratkilometer, og dekker store arealer rundt Sørungen. Planendringen øker ikke samlet belastning i området. På bakgrunn av dette vurderes det at planendringen ikke har ytterligere negative konsekvenser for den truede arten som er registrert i området.

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

Registrert kulturminne i området er markert med hensynssone med tilhørende bestemmelse i revidert reguleringsplan.

På bakgrunn av at planendringen ikke medfører regulering av flere hyttetomter vil ikke endringen medføre større ulemper for landbruksinteressene i området.

Forankring FN's bærekraftsmål:

Tiltaket er vurdert i tråd med FN's bærekraftsmål.

	Planendringen fører til at betydelig større arealer i plankartet nå reguleres til LNFR-formål. Videre fører oppgraderingen av bestemmelsene til at naturområder blir bedre ivaretatt, gjennom at terrenginngrep skal begrenses.
---	---

Kommunedirektørens konklusjon:

På bakgrunn av vurderingene, anbefaler kommunedirektøren at Det faste utvalg for plansaker godkjenner reguleringsplanen.