



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Det faste utvalg for plansaker		

1. gangs behandling - reguleringsplan Tømmervollen hyttefelt

Vedlegg:

1. Tømmervollen hyttefelt_planbeskrivelse_revidert 02.06.2020
2. Tømmervollen hyttefelt_plankart A0_M1000_revidert 02.06.2020
3. Tømmervollen hyttefelt_reguleringsbestemmelser_revidert 02.06.2020
4. Tømmervollen hyttefelt_VA-plan_revidert_02.06.2020
5. Uttalelse - Fylkesmannen
6. Fylkeskommunens uttalelse
7. Rapport Tømmervollen
8. Uttalelse - Saanti Sijte

Kommunedirektørens innstilling

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

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 Tømra, 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.

Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte med tiltakshaver, forslagsstiller og kommunen 14.09.2018. Deretter ble oppstartsvarsel sendt ut til sektormyndigheter og berørte parter i januar 2019, samt at det ble annonsert i Selbyggen og på kommunens hjemmesider. Innen frist for innspill til oppstartsvarselet ble det sendt inn ni forhåndsuttalelser og merknader. Disse er omtalt i planbeskrivelsen side 4-6.

Fylkesmannen uttaler i sin forhåndsuttalelse at utvidelsen av planområdet slik at det går utover areal avsatt til fritidsbebyggelse-formål i kommuneplanens arealdel (KPA) utløser krav om kartlegging av naturmangfold i myrområdet. Etter nærmere avklaringer angående dette går fylkesmannen bort fra kravet, med forutsetning om at myras hydrologi ikke blir berørt av planforslaget.

20. juni 2019 gjennomførte Trøndelag fylkeskommune registrering av kulturminner i planområdet. Sametinget har også gjennomført befaring i området.

Forslagsstiller og tiltakshaver har gjennomført befaring med leder av Essand reinbeitedistrikt/Saanti sijte i forbindelse med planforslaget.

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).

Virkninger og vurdering av planforslaget

Landbruksverdier, landskap og skog

I dag preges området hovedsakelig av skogsmark, med innslag av morenerygger og myrområder. Skogen er av lav og middels bonitet.

Planområdet ligger innenfor Innbygda beitelags grenser. Ifølge planbeskrivelsen er floraen i området av en slik karakter at beitedyr ikke har tilhold i området, og benyttes derfor i meget liten grad til beite for husdyr. Det er ikke registrert dyrket mark eller innmarksbeite i planområdet.

Planområdet ligger i en mindre dal som strekker seg østover fra Tømmerdalen. Gjennom dalen går en skogsbilveg (Tømmerdalsvegen) som også brukes som adkomstveg for hytter som ligger lengre øst. Sør for veggen renner elva Tømra. Verken elva eller veggen blir berørt av planområdet.

Reindriftsinteresser

Ifølge NIBIOs kartdatabase Kilden er området viktigst som vår-, høst- og tidlig vinterbeite for okserein.

Grunneier, plankonsulent og leder for Saanti sijte har gjennomført befaring i planområdet. Signaler gitt under befaringen tilsier, ifølge planbeskrivelsen, at konsekvensene av planforslaget vurderes å være akseptable for reindriftsinteressene, og vil sannsynligvis ikke medføre betydelige endringer for reindriftas bruk av området.

Rekreasjon og utearealer

Planområdet ligger i et område registrert som viktig friluftsområde for Hersjøen/Børsjøen. I sammenheng med friluftsområdet er planområdet for Tømmervollen hyttefelt lite i størrelse og av liten betydning for friluftslivet i området for øvrig.

Vurdering av vannressursloven/vannforskriften

Det finnes ingen vannforekomst som påvirkes i området.

Sør for planområdet renner elva Tømra. Tømmerdalsvegen mellom planområdet og elva, og tiltak som følger av reguleringsplanen vil ikke påvirke vannkvalitet eller forholdene i vassdraget.

Vurdering av naturmangfoldloven §§8-12

Det er viktig å overholde yngletidsfredningen fra og med april og ut juni, 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/inngripende aktivitet unngås i denne perioden, men annen og mindre forstyrrende aktivitet for etablering av tiltaket kan forekomme.

Kunnskapsgrunnlaget – naturmangfoldloven § 8

Vi viser til kommunens viltkart, offentlige databaser som Artskart, Naturbase og Sensitive artsdata, samt lokale kunnskaper om området. Området virker å være lite kartlagt for naturmangfold.

Ifølge Artskart er det registrert Kromgul bregnehette i større områder rundt planområdet. Denne er registrert som nært truet.

Ifølge kommunens viltkart fra 1998 inngår planområdet i viltområde nr. 25

«Tømmervollen» som er listet opp under «viktige viltområder», med registreringer av både hjortevilt, hønsefugl og tura og sårbare arter. Ifølge kartet skal viltinteressene i viktige viltområder tillegges stor vekt i kommuneplansammenheng. På grunn av at planområdet er regulert i forbindelse med eksisterende infrastruktur, og ikke er plassert i et trekkområde i viltkartet, samt at arealet ble avsatt til fritidsboligformål i KPA allerede i 2006, vurderer kommunen at reguleringsplanen ikke vil føre til store konsekvenser for viltområdet.

Føre-var prinsippet – naturmangfoldloven § 9

For å «unngå mulig vesentlig skade», jf. paragrafens første ledd, er det lagt fokus på å hensynta myrarealene i planområdet. Selv om reguleringsplanen vil føre til inngrep i uberørt natur ved realisering av hyttetomter og adkomstveger, kan en ikke forvente at tiltakene medfører en «alvorlig skade» på naturmangfoldet.

Økosystemtilnærming og samlet belastning – naturmangfoldloven § 10

Summen av veibygging og andre tiltak knyttet til fritidsbebyggelse generelt kan over tid gi vesentlige, alvorlige eller uopprettelige skader på naturmangfoldet i kommunen. De fleste hytter med behov for adkomstveg finnes/etableres i regulerte hyttefelt eller i uregulerte områder som allerede har samlinger av bebyggelse/fritidsbebyggelse.

Å vurdere samlet belastning over tid betinges av forutsigbarhet når det gjelder hyttebygging i regulerte og uregulerte områder. Samlet belastning skal også vurderes opp mot naturtyper og arter, slik at det over tid kan bli en mer restriktiv linje for ofte utsatte arealer med kjente forekomster av hensynskrevende naturverdier. Av naturverdier i dette planområdet er spesielt myrområdene viktig å ivareta, noe som er sikret i plankart og bestemmelser.

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. Tiltaket vurderes til å ikke medføre slike økonomiske kostnader.

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. Når nye hytter bygges ligger det en viss forventning inne om at man også skal få adkomstveg til hytta, og dette er et vanlig vilkår for regulerte hyttefelt. En samlet vurdering tilsier at dersom man benytter skissert bredde på veien (minimum 3,5 meter), hvis myrområder ikke berøres, samt hvis yngletidsfredningen overholdes (april-juni), reduseres miljøforringelsen av tiltakene til et minimum og kan aksepteres.

Konklusjon

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

Kulturminner

Kulturminneforvaltningen hos Trøndelag fylkeskommune og Sametinget har gjennomført befaringer i planområdet.

Det er gjort funn av automatisk fredede kulturminner, men ikke påvist fredede samiske kulturminner.

Trøndelag fylkeskommune har utarbeidet en rapport i forbindelse med befaringen «Rapport fra arkeologisk registrering – Reguleringsplan for del av eiendommen Tømmervollen hyttefelt 41/2». Under registreringen ble det påvist to kullgroper, 1 fangstgrop og en hulvei. I plankartet har områdene hvor kulturminnene er registrert fått hensynssone D (H730). Med tilhørende reguleringsbestemmelser som sikrer bevaring av kulturminner.

Grunnforhold, flom, ras og skred

Elva Tømras flomsone berører områder liggende lavt og nært elva. Bebyggelsen i planområdet er planlagt høyere enn flomsonen. Ifølge planbeskrivelsen er det ikke kjent at det har vært utløst skred i området eller at området generelt er skredutsatt.

Bebyggelse og anlegg/fritidsboligformål

Reguleringsbestemmelsene angående utforming av fritidsbebyggelse er i tråd med bestemmelsene 6.1 *Regler for utforming av fritidsbebyggelse* og 6.3 *Regler for fritidsbebyggelse type HB – Sone mellom hensynssone reindrift og bygdanær fritidsbebyggelse*.

Med et unntak: Reguleringsbestemmelse 3.3.1 sikrer at ved bruk av oppstuggu på hovedbygning er maksimal mønehøyde satt til 6,1 meter, og maksimal gesimshøyde satt til 4,9 meter.

Denne bestemmelsen er innarbeidet i planen for å unngå dispensasjonssøknader i forbindelse med byggesak. Dette er noe kommunen har fått inn tidligere ved bygging av hytter i andre reguleringsplaner.

Reguleringsbestemmelsene sikrer en standard tomtestørrelse på ca 1.0 dekar. Dette kan fravikes ved særskilt avtale og forutsatt tilgjengelig areal, i så fall er maksimal tomtestørrelse satt til 2.0 dekar.

Teknisk infrastruktur – veg og parkering

Fra Tømmerdalsvegen reguleres det tre avkjørsler inn i hyttefeltet. Vegene er regulert slik at man unngår unødig nedbygging av myr.

Nye adkomstveger etableres med en vegbredde på minimum 3,5 meter, med godkjenning for ti ton akseltrykk, tilsvarende vegklasse 7 med slitelag. Det reguleres 1 meter på hver side av adkomstvegene til fyllinger og grøfteareal. Dette skal sikre at tyngre kjøretøy som blålysetater, tømmebil for kloakslam, varetransport osv. skal kunne bruke vegene.

Det er satt krav om minimum 2 parkeringsplasser per tomt.

Langs Tømmerdalsvegen er det regulert et areal på 1 dekar til parkeringsplass. Denne kan benyttes av hytteeiere i vinterhalvåret dersom adkomstveger til hyttene ikke brøytes, samt besøkende og andre som ønsker å bruke området som utfartsområde. Det er beregnet 18 plasser til hyttene i planområdet (2 plasser per hyttetomt), pluss 20 plasser for eventuelle andre besøkende. Parkeringsplassen reguleres i område som i dag er brukt til masseuttak i forbindelse med utbygging av skogsvegnettet, og som er registrert som uproduktiv skog i AR5. Masseuttaket er åpnet i tråd med regelverk for utnyttelse av masseforekomster i veglinja, og skal ikke brukes i kommersiell sammenheng.

Teknisk infrastruktur – vann, avløp, strøm

VA-planen, datert 02.06.2020, skal vurderes etter forurensningsloven med forskrifter, vannressursloven med forskrift, drikkevannsforskriften og naturmangfoldloven av kommunens miljøansvarlig. Dette gjøres før 2.gangs behandling av reguleringsplanen.

Det er ikke etablert strømforsyning fram til planområdet i dag. Planområdet krysses av ei høyspentlinje (145 kV), denne har fått hensynssone «Faresone høyspent» i plankartet, samt bestemmelse som sikrer at det ikke tillates oppført bygninger for beboelse innenfor hensynssonen.

Renovasjon

Hyttene tilknyttes Selbu kommunes renovasjonsordning.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det ligger vedlagt en ROS-analyse i planbeskrivelsen. ROS-analysen avdekker ikke forhold som har betydelige konsekvenser for planområdet eller nærliggende områder.

Samlet vurdering

Planforslaget 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 vegger og hyttetomter i reguleringsplanen er lagt på fastmark. Det er også positivt at nye vegger 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 saksframlegget forøvrig anbefaler
Kommunedirektøren at planforslaget for Tømmervollen hyttefelt (PlanID 2019-000-2) legges ut
til høring og offentlig ettersyn.