



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Det faste utvalg for plansaker	40/23	21.11.2023

100/2 - Endring av reguleringsplan Hersjøen hyttefelt

Kommunedirektørens innstilling:

Det faste utvalg for plansaker vedtar endring av reguleringsplan Hersjøen hyttefelt (planID 2015-000-9_a). Følgende punkter legges til grunn for vedtaket:

1. Det sikres i plankart og reguleringsbestemmelsene at tomt 2 og 25, samt 26 og 27 deler avkjørsel til Hersjøvegen.

PS 40/2023 100/2 - Endring av reguleringsplan Hersjøen hyttefelt

Det faste utvalg for plansakers behandling av sak 40/2023 i møte den 21.11.2023:

Behandling

Forslag fra Ole Morten Balstad som nytt pkt 1 i kommunedirektørens innstilling.

1. Arealer som ikke reguleres til utbyggingsformål skal reguleres til LNFR-formål.

Votering: Kommunedirektørens innstilling og forslag fra O.M.Balstad vedtas. **Enst.**

Vedtaket i det faste utvalg for plansaker:

Det faste utvalg for plansaker vedtar endring av reguleringsplan Hersjøen hyttefelt (planID 2015-000-9_a). Følgende punkter legges til grunn for vedtaket:

1. Arealer som ikke reguleres til utbyggingsformål skal reguleres til LNFR-formål.
2. Det sikres i plankart og reguleringsbestemmelsene at tomt 2 og 25, samt 26 og 27 deler avkjørsel til Hersjøvegen.

Vedtaket er fattet i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd.

Vedlegg

- 1 Reguleringsbestemmelser_Hersjøen hyttefelt 061123 med markeringer
- 2 Plankart Hersjøen hyttefelt A0 M1000 planforslag 19.09.2023.pdf
- 3 Forenklet planbeskrivelse reguleringsendring Hersjøen hyttefelt planforslag 22.04.2023.pdf

Bakgrunn for saken:

Hensikten med endringen er å flytte fem tomter, og å justere adkomstveger i plankartet. Antall tomter i området øker ikke.

Reguleringsbestemmelsene er tilpasset Selbu kommunes mal for reguleringsbestemmelser for planer med hyttefelt. Hvilke endringer dette innebærer er omtalt senere i saksfremlegget.

Saksopplysninger

Søker – forslagsstiller/tiltakshaver	GeoTydal AS/ Hans Bårdsgård og Siv Toril Sørmo
Berørt gnr./bnr.	100/2 og 101/1
Reguleringsplan som endres/PlanID	Hersjøen hyttefelt/2015-000-9
Hensikt med endringen	Fem tomter flyttes internt i planområdet, adkomstveger er justert og noe endret, arealer som ikke skal benyttes til utbygging av fritidsboliger har fått LNFR-formål i plankartet.
Reguleringsformål i gjeldende plan og KPA	Reguleringsplan Hersjøen hyttefelt regulerer hele området til fritidsbebyggelse, med 27 tomter. I KPA 2014-2024 er området avsatt til fritidsbebyggelse med krav om felles planlegging. 7

Planområdet ligger i den sørlige enden av Hersjøen, som ligger øst for Mebonden i Selbu. Adkomst til området er via fv. 705 og Hersjøvegen/Søndre Hersjøvegen i Øverbygda.



For å komme til området i kommunens kartinnsyn følg denne linken: <https://tinyurl.com/35cxk747>

Gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel 2014-2024

Hersjøen hyttefelt ble vedtatt i 2016. Planen regulerer 27 tomter for fritidsbebyggelse, vist med punkter i plankartet. Planen viser også seks eksisterende fritidsboliger. Planen regulerer adkomstveger til fritidsboligene, inkludert en snuplass sør for tomt 2 og 3. VA-plan for området er godkjent tidligere, og åpner for felles vannforsyning og private enkeltanlegg.

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2014-2024 er områdene avsatt til fritidsbebyggelse framtidig, med krav om felles planlegging. Området ligger i sone HB, sone for fritidsbebyggelse mellom hensynssone reindrift og bygdanær fritidsbebyggelse.

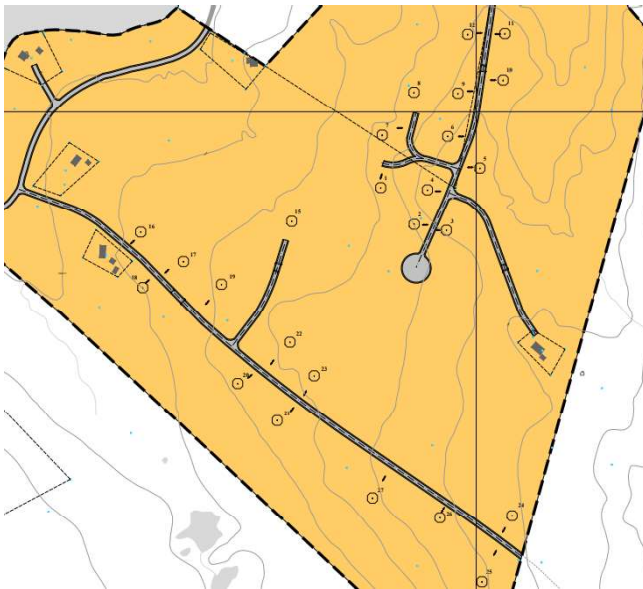
Planendringen innebærer følgende endringer

Bebyggelse og anlegg

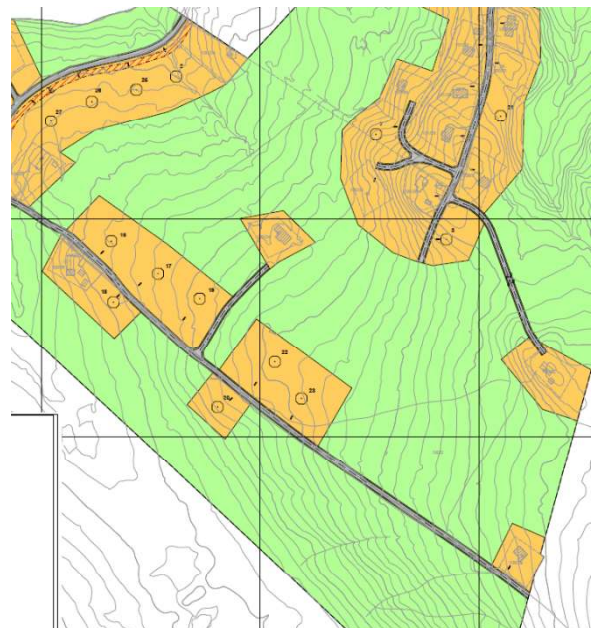
Tomtene 2, 25, 26 og 27 er foreslått flyttet nordvestover i plankartet, slik at de ligger langs Hersjøvegen. Tomtene er foreslått regulert med hver sin adkomst til Hersjøvegen, vist med avkjørselpil.

Tomt 21 er flyttet slik at den ligger mellom eiendom gnr/bnr 100/33 og 100/31, med adkomst fra vegen Pålåsen.

Merk: i kartutsnittet til høyre under er tomt to plassert likt som i plankart som ble sendt på høring. Tomt 2 er nå flyttet noe vestover, i tråd med faglige råd og kommunedirektørens vurdering.



Figur 2 Plankart vedtatt 2016



Figur 1 Plankart sendt på høring, 2023

Vegformål og avkjørsel

Adkomstvegene i plankartet er justert slik at de stemmer over ens med etablert adkomstveg.

Rundkjøring/snuplass som er regulert sør for tomt 3 i gjeldende plan er foreslått tatt ut av plankartet.

Vegen reguleres slik at adkomst til tomt 3 kan tilpasses i byggesak. Det er ikke regulert snuhammer i enden av vegen.

Tomtene som er foreslått flyttet langs Hersjøvegen har fått adkomst direkte til Hersjøvegen. De fleste hytter som ligger i området Hersjøen er regulert langs samleveger knyttet til én avkjørsel til Hersjøvegen.

Teknisk infrastruktur

VA-plan for området ble godkjent i 2019, og videreføres som godkjent.

Området ligger i tilknytning til Hersjøvegen, og har etablerte adkomstveger inn i feltet til de allerede utbygde tomtene.

Det er etablert strøm i feltet.

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 ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan befinne seg arter eller naturtyper i tiltaksområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer.

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.

Markslagskart og myrområder

I plankartet inngår arealer registrert som skog av lav og middels bonitet, fulldyrket jord og innmarksbeite, samt myrarealer med ulik dybde.

Områdene der tomtene blir flyttet til består av skog av middels bonitet og grunn myr. Arealene tomtene blir flyttet fra består i mindre grad av myr.

Områdene som ikke reguleres til tomter og tilhørende infrastruktur er nå foreslått til LNFR-formål. Tidligere har hele kartet vært regulert til fritidsbebyggelse.

Landbruksinteresser/jordvern/beiteinteresser/vernskog

Som nevnt reguleres dyrkajord til LNFR-formål.

Området ligger utenfor Hersjø-Kræssådal beitelag.

Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner i området.

Vurdering etter vannforskriften

Tomtene som flyttes nærmere Hersjøen ligger på sørsiden av Hersjøvegen, og mer enn femti meter fra vannet.

Tomt 2 er flyttet bort fra vannforekomsten som inngår i «Tilløpsbekker til Hersjøen», etter høring. Vannforekomsten har god økologisk tilstand, og udefinert kjemisk tilstand i vann-nett.no.

På grunn av at det er markert noen mindre vannforekomster i grunnkartet, er det sikret i bestemmelsene at bebyggelse og opparbeidelse av tomt ikke skal berøre bekker. Dette innebærer at det ikke tillates å legge bekker i rør.

På grunn av dette vurderes ikke saken videre etter vannforskriften.

Reindrift

Området ligger innenfor Saanti Sijtes distriktsgrenser. Området er registrert som vår-, høst-, høstvinter- og vinterbeite.

Planendringen vil ikke føre til endrede konsekvenser for reindriften.

Grunnforhold / ROS-analyse

Det er ikke gjort endringer i ROS-analyse fra 2015. Reguleringsplanen åpner ikke for nye formål eller flere enheter i planområdet.

Folkehelse/Barn og unges interesser/Rekreasjon og utearealer

Endringene av reguleringsplanen vurderes ikke å gi konsekvenser for folkehelsen eller barn- og unges interesser.

Høringsuttalelser

<p>Statsforvalteren i Trøndelag</p> <p><u>Reindrift</u></p> <p>Endringene i reguleringsplanen er av mindre betydning for reindriften og vi har derfor ingen merknader til saken.</p> <p><u>Klima og miljø</u></p> <p>Tomt nr. 2 flyttes fra Pålåsen til Hersjøvegen og plasseres nær en registrert vannforekomst med tilløp til Hersjøen. Hytta kan komme i berøring med vannforekomsten og få betydning for tilstanden i bekken. Planendringen kan, slik vi ser det, få betydning for viktige naturverdier og</p>	<p>Tomt nr. 2 er justert i plankartet, slik at den ikke får betydning for tilstanden i bekken.</p>
---	--

<p>må derfor behandles som en ordinær detaljreguleringsplan, slik at hensynet til disse verdiene ivaretas. Planendringer som kan få betydning for viktige naturverdier omfattes ikke av unntaksbestemmelsen i pbl. § 12-14.</p> <p>Kommunen bør gjøre en konkret vurdering av om det bør gjennomføres kartlegging av arter og naturtyper som supplement til eksisterende kunnskap, før planen sendes på høring.</p> <p><u>Samfunnssikkerhet</u></p> <p>Den eksisterende ROS-analysen må oppdateres dersom endringen av reguleringsplanen vil få betydning for risiko og sårbarhet i området.</p>	<p>Kommunedirektøren vurderer at søknaden kan behandles som mindre endring av plan jf. pbl §12-14.</p> <p>Kommunedirektøren vurderer at gjennomført naturmangfoldvurdering er tilstrekkelig i saken.</p> <p>Kommunedirektøren vurderer gjennomført ROS-analyse fra 2016 som tilstrekkelig.</p>
<p>Trøndelag fylkeskommune</p> <p><u>Vannforvaltning</u></p> <p>Tiltak eller aktivitet i og nært vann skal legge regional vannforvaltningsplan med miljømål etter vannforskriften til grunn.</p> <p>Fylkeskommunen støtter kommunedirektøren i at det bør gjennomføres dialog om tomt 2. Vi gir faglig råd om at tomt 2 enten flyttes, tas ut av planforslaget, eller at det gjøres gode nok avbøtende tiltak.</p>	<p>Tomt nr. 2 er flyttet bort fra vannforekomsten som inngår i «Tilløpsbekker til Hersjøen». På grunn av at det er markert noen mindre vannforekomster i grunnkartet, er det sikret i bestemmelsene at bebyggelse og opparbeidelse av tomt ikke skal berøre bekker. Dette innebærer at det ikke tillates å legge bekker i rør.</p>
<p>NVE</p> <p>NVE anbefaler generelt at det holdes god avstand til vassdrag, både grunnet fare for flom og erosjon, og av hensyn til vassdragsmiljø og biologisk mangfold. Tomt 2 planlegges flyttet til et område som, ut ifra våre kart, ser ut til å ha en mindre bekk. Vi anbefaler en annen plassering av denne tomta.</p>	<p>Viser til kommentar til Trøndelag fylkeskommune.</p>
<p>Mattilsynet</p> <p>Det må vurderes om endringer i reguleringsplan kan medføre at drikkevannskilder eller tekniske installasjoner kan bli påvirket på kort eller lang sikt.</p> <p>For å sikre at det tas hensyn til beskyttelse av vannkilden for den etablerte felles vannforsyning bør dette arealet avtegnes i plankartet og gis hensynssone drikkevann.</p>	<p>Kommunedirektøren viser til gjeldene VA-plan og forslagsstillers kommentar: Feltet forsynes av flere borebrønner/vannkilder, plassert hensiktsmessig i forhold til bebyggelsen som betjenes av de enkelte anlegg. Vår vurdering er at endringene i planen ikke berører de etablerte anleggene, og gir ikke økt risiko for forurensing av drikkevannskilder. Grunneier tar sikte på å gjennomføre registrering av vannforsyningsanleggene hos Mattilsynet.</p>

<p>Bestemmelser for slik hensynssone bør beskrives i reguleringsplanens pkt. 6.</p>	
<p>Nabo – Tomas Werkland</p> <p>Håper det også blir en tomt mellom tomene på nedre rekke (av veggen Pålåsen). Da vil det bli mye finere. Det ser ut som at det mangler en hytte mellom 101/31 og 101/35.</p>	<p>Dette tas til orientering. Tiltakshaver har ikke ønsket å regulere hyttetomt på foreslått plassering.</p>
<p>Nabo – Mona Hatlen Hårstad og Helge Hårstad</p> <p>Det står at gjerde ikke skal være til hinder for allmennhetens ferdsel. Samtidig står det at maksimal høyde kan være 1,20m. Dette henger ikke sammen etter vår mening. Bygger du så høyt, må du klatre over, og vil da være til hinder for allmennhetens ferdsel.</p> <p>Strømgjerde med og uten strøm er ikke tillatt. Forstår ikke dette, iallfall hvis en ikke har strøm, at dette kan være farlig for beitedyr. Slik strømgjerde brukes av mange bønder i dag. Ingen beitedyr vil kunne sette seg fast og skade seg i en slik innordning. Det er mye farligere for beitedyr hvis de setter seg fast i f.eks en skigard, nettinggjerde. Også det estetiske i området, hvis alle skal sette seg opp en skigard, med en grunneierstripe mellom hver tomt, vil ikke bli noe pent. Da er det penere og mere praktisk med en gjerdeordning som tas ned hver høst, som ikke skader beitedyr.</p> <p>Så lenge beitedyr går i området, må vi kunne gjerde inn eiendommen, så ikke den blir ødelagt/ skadet av bl.a ekskrementer fra beitedyr.</p> <p>At tillatt maks mønehøyde økes med 40 cm og tillatt maks gesimshøyde øker med 10 cm, vil kunne sperre for utsikten til bakenforliggende hytter (gjelder spesielt for hytter som allerede er bygd), noe som er uheldig.</p>	<p>Reguleringsbestemmelsene følger Selbu kommune sin mal for reguleringsbestemmelser for fritidsbebyggelse. Bestemmelsen om gjerdehold er noe justert etter høring.</p>

Endringer i planforslaget etter høring

Reguleringsbestemmelsene ble til en viss grad oppdatert etter Selbu kommunes mal før planendringen ble sendt på høring og nabovarsling juli 2023.

I utvalgsmøte for Det faste utvalg for plansaker 23.10.2023 ble en revidert utgave av Selbu kommunes mal for reguleringsbestemmelser for hyttefelt politisk stadfestet. På grunn av at denne malen var justert etter høring av planendring for Hersjøen hyttefelt sommeren 2023, har kommunedirektøren gjort ytterligere justeringer i bestemmelsene etter høringen – i tråd med ny

mal. Disse er markert med gult i vedlagt dokument med bestemmelser. Kommunedirektøren vurderer at de endringene som er gjort ikke utløser krav om ny høring. Grunneier, naboer og sektorinteresser vil bli kjent med disse når planendringen sendes på kunngjøring etter vedtak.

De reviderte reguleringsbestemmelsene følger ikke malen som ble vedtatt oktober 2023 på alle punkter. Dette gjelder særlig tillatt grad av utnyttelse på tomtene. Tidligere vedtatt plan for Hersjøen hyttefelt (2016) hadde strammere bestemmelser vedr. tillatt utbygging på tomtene, enn hva malen åpner for. Malen åpner for 180 m² BRA. Gjeldende bestemmelser sikrer maksimalt 150 m² BRA, dette er videreført i nye bestemmelser.

Endringene i reguleringsbestemmelsene vil ikke ha tilbakevirkende kraft på allerede godkjente tiltak. Det er også flere endringer i bestemmelsene, dette gjelder mer generelle formuleringer.

Tomtestørrelser

Standardtomtestørrelse er 1,0 dekar. Maksimalt tillat tomtestørrelse er endret fra 2,0 dekar til 1,5 dekar. Dersom større tomt (inntil 1,5 dekar) ønskes skal dette være godt begrunnet i delingssøknad. Se bestemmelse 3.1.

Maksimal tillatt høyde og høydeberegninger

Maksimalt tillat gesimshøyde økes med 10 cm for hovedbygning og sidebygning. Fra 4,0 og 3,4 meter til 4,1 og 3,5 meter. Maksimalt tillat mønehøyde øker med 40 cm på hovedbygning, fra 5,4 meter til 5,8 meter. For sidebygning endres maksimalt tillat mønehøyde med 20 cm, fra 4,8 meter til 5,0 meter. De nye høydene er i tråd med kommuneplanens arealdel 2014-2024 sine bestemmelser for høyde på fritidsbebyggelse i sone HB. Se bestemmelse 3.4.2.

I bestemmelser sendt på høring juli 2023 sikret bestemmelsene at høyde på ny bebyggelse skal regnes fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Dette er nå endret tilbake til at høyde skal regnes fra topp grunnmur, i likhet med bestemmelsen fra 2016.

Gjennomsnittlig eksisterende terreng kan være utfordrende å framstille i byggesak, derfor har kommunedirektøren justert dette punktet i malen. På grunn av dette sikrer bestemmelsene nå at høyde skal måles fra toppen av grunnmur. I tillegg sikrer bestemmelse 3.1 at flate tomter ikke skal planeres høyere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Punktet er tatt inn for å unngå uønsket høy fylling på tomtene.

Takutforming

Bestemmelse 3.4.2 åpner for at bebyggelsen kan ha oppstuggu med maksimal tillat mønehøyde på 6,1 meter, og maksimal gesims på 4,9 meter. Dette er 0,7 og 0,9 meter høyere enn maksimalt tillatte byggehøyder i vedtatt plan fra 2015.

Bestemmelsene åpner nå for at bebyggelse kan ha pulttak. Ved valg av pulttak er maksimal tillat 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 bygging av fritidsbolig med oppstuggu fører til at bygget kan bli høyere sammenlignet med bestemmelser fra 2016.

Gjerdehold

Ny bestemmelse 3.4.8 stiller krav til gjerdehold. Etter høring har ett punkt blitt endret i bestemmelsen, slik at det nå er sikret at det ikke er tillatt med el-nett, eller strømgjerde uten strøm.

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 inngjerdes. Dette er for å hindre at hele tomta kan inngjerdes, og dermed være til hinder for allmennhetens ferdsel og beitedyr i større grad.

Vegstandard

Reguleringsbestemmelse 4.1 stiller nå krav til 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.

Bekker i området

På grunn av at det er markert noen mindre vannforekomster i grunnkartet, er det sikret i bestemmelsene at bebyggelse og opparbeidelse av tomt skal ikke berøre bekker. Dette innebærer at det ikke tillates å legge bekker i rør.

Plankart

Tomt 2 var foreslått regulert i område som berører vannforekomst «Tilløpsbekker til Hersjøen» i dokumenter som ble sendt på høring. Gjennom dialog med forslagsstiller er tomt 2 regulert lengre sør i planområdet, slik at bekken ikke berøres. Tomt 2 og 25-27 ligger noe tettere etter justering av tomt 2.



Figur 3 Plankart til venstre viser tomt 2 før høring, plankart til høyre tomt 2 justert etter høring

Drøfting

Kommunedirektøren har vurdert at planendringen kan behandles etter pbl. § 12-14 andre og tredje ledd med forenklet planprosess.

Arealene som ikke er regulert til tomter for fritidsbebyggelse eller annen infrastruktur har tidligere vært regulert til fritidsbebyggelse. Disse områdene er nå regulert til LNFR-formål, som er i tråd med fastsatt praksis. Dette er for å sikre at jord- og skoglova gjelder for disse områdene. Dette er positivt.

Det er positivt at tomtene samles nærmere eksisterende infrastruktur. Videre er det positivt at vegtraseer blir justert slik at de stemmer over ens med bygde veger i området.

Området som tomtene flyttes til domineres av myr som er spredt bevoskt med bartrær. Opprinnelig var tomtene plassert i områder preget av myr. Ny plassering vil åpne et større uberørt område der tomtene tidligere var regulert. Tomtene plasseres nå nærmere eksisterende bebyggelse og veg. Flytting av tomter vil medføre fortetting. På bakgrunn av dette er kommunedirektøren positiv til flytting av tomtene selv om det medfører berøring av myrareal.

Trafikksikkerhet

For å begrense antall avkjørsler til Hersjøvegen, som fungerer som en samleveg for hyttefelt i området, innstiller kommunedirektøren på at to og to tomter deler avkjørsel. Tomt 2 og 25, samt tomt 26 og 27 vil dele avkjørsel. Dette vil bedre trafikksikkerheten i området og er i tråd med generell praksis.

Kommunedirektørens konklusjon:

Samling av tomter i området og justering av adkomstveger er positivt. Videre er det også positivt at kommunens mal for reguleringsbestemmelser i hyttefelt er lagt til grunn for reviderte bestemmelser. Det er også positivt for natur- og landbruksinteressene at større deler av planområdet reguleres til LNFR-formål. For å ivareta trafikksikkerheten langs Hersjøvegen, innstiller kommunedirektøren på at to og to tomter deler avkjørsel. På bakgrunn av dette er kommunedirektøren positiv til planendringen.