

Planbeskrivelse

Detaljert reguleringsplan Fuglemsmoen hytteområde

Selbu kommune

Gnr 14 bnr 8 m.fl

Planident 2020-000-1

Planforslag datert: 23.10.2021

Sist revidert: 05.11.2022



GeoTydal AS

Telefon 474 16 945

Postboks 4 - 7591 Tydal

E-post: geotydal@tydalsnett.no

1 Innhold

1 Innhold	2
2 Bakgrunn og planstatus	4
3 Planprosess	5
4 Vurderinger og beskrivelser omkring dagens forhold i planområdet	11
4.1 Generell beskrivelse	11
4.2 Landbruksressurser	12
4.3 Grunnforhold:	13
4.4 Naturverdier	15
4.5 Kulturminner og kulturmiljø	16
4.6 Rekreasjonsverdi	16
4.7 Klimatiske forhold, solforhold og støy	16
4.8 Vassdrag, flom, skred og klimapåvirkning	16
4.9 Luftkvalitet	18
4.10 Trafikkforhold	18
4.11 Energiforsyning/energianlegg	18
5 Beskrivelse av planforslaget	19
5.1 Arealbruk	19
5.2 Adkomst og trafikkforhold/trafikksikkerhet	23
5.3 Teknisk infrastruktur – strøm og VA-løsninger	24
5.4 Lek og rekreasjon	26
5.5 Renovasjon	26
5.6 Landbruk og skogbruk	26
6 Planforslagets virkninger på omgivelsene	26
6.1 I forhold til overordnet planverk og områdets karakter	27
6.2 Vurderinger i forhold til naturmangfoldslovens §§8-12	27
6.3 Kulturminner	28
6.4 Trafikkforhold/trafikksikkerhet	28
6.5 Universell utforming	28
6.6 Støyforhold/støyforurensing	28
6.7 Støyforurensing	29
6.8 Solforhold/skyggevirksomheter	29

6.9 Grønnstruktur og uteoppholdsarealer	29
6.10 Friluftsliv/rekreasjon	29
6.11 Barn og unge	29
6.12 Ytre miljø/klimaendringer	29
6.13 Spredning av fremmede arter	30
8 ROS-analyse	31

2 Bakgrunn og planstatus

I kommuneplanens arealdel (KPA) har eiendommen 14/8 avsatt et område med formål framtidig fritidsbebyggelse ved Fuglemsmoen på Selbustrand.

Grunneier har med bakgrunn i KPA fått utarbeidet et forslag til detaljregulering av deler av området, slik at det legges til rette for etablering av 6 nye tomter for fritidsbebyggelse. I tillegg er også 3 eksisterende fritidseiendommer tatt inn i planforslaget.

Planbeskrivelsen er utarbeidet iht PBL §4-2, og beskriver planforslagets formål, innhold og virkninger på omgivelsene samt planforslagets forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Tiltakshavere Arnstein Fuglem, Fuglemsvegen 71, 7584 Selbustrand
Ingebrigt Fuglem, Malvikvegen 807c, 7563 Malvik.

Plankonsulent: GeoTydal AS
Postboks 4
7591 Tydal

Planforslaget berører følgende eiendommer:

Gnr/Bnr	Arealbruk	Kommentar
14/8	Utbyggingsområde/fritidsboliger	Nye fritidsboliger og infrastruktur
14/19, 14/34 og 14/42	Utbyggingsområde/fritidsboliger	Eksisterende fritidsboliger

Planstatus jmf avklaringer i oppstartsmøtet med kommunen:

Kommuneplanens arealdel (KPA):	Planområdet er avsatt til fremtidig boligområde.
Reguleringsplaner i tilknytning til planforslaget:	Ingen vedtatte reguleringsplaner som ligger inntil planforslaget.

Konsekvensutredning:

I oppstartsmøtet med Selbu kommune ble det avklart at planformålet er i tråd med gjeldende overordnet planverk.

Det stilles derfor ikke krav om konsekvensutredning.

3 Planprosess

Planprosessen startet formelt med oppstartsmøtet med kommunen 08.10.2020.

Oppstartsvarsel ble gjennomført i desember 2020:

- Brev til høringsinstanser og berørte parter.
- Annonsering i lokalavisa Selbyggen.
- Kunngjøring på kommunens hjemmeside.

Varselet omfattet da et planområde som vist under:



Planområdet i planforslaget er senere betydelig redusert i forhold til oppstartsvarselet.

Oppsummering av mottatte innspill til oppstart av planarbeid med kommentarer:

(Innspillene er i sin helhet vedlagt planforslaget ved oversendelse til kommunen)

Aktør	Innspill
Statsforvalteren i Trøndelag:	<p>Landbruk:</p> <p>Legger til grunn at planforslaget iht oppstartsvarselet ikke vil legge beslag på dyrket jord.</p> <p>Klima og miljø:</p> <p>Generelt:</p> <p>Planforslaget må ta hensyn til eventuelle miljøkvaliteter i området, som biologisk mangfold, landskap og friluftsliv – samt at planforslaget må vurderes opp mot vannressurslovens bestemmelser om kantvegetasjon og hensynet bak 50-metersonen langs Selbusjøen.</p> <p>Naturmangfold og forurensing:</p> <p>Planen må vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12 .</p> <p>Det vil være relevant med en vurdering av fare for spredning av fremmede arter og en vurdering rundt grunnforurensing ift forurensingsforskriften.</p> <p>Området bør kartlegges for arter og naturtyper.</p> <p>Friluftsliv og hensynet bak byggeforbudet i 50-metersbeltet:</p> <p>Strandsonen må ivaretas.</p> <p>Kritisk til at oppstartsvarselet angir tiltak som kan komme i konflikt med byggeforbudssonen og andre hensynssoner.</p> <p>Samfunnsikkerhet:</p> <p>ROS-analyse må gjennomføres med bakgrunn i DSB's veileder fra 2017.</p>

	<p>Vurdering av endret klima må gjennomføres med fokus på virkninger av ekstremvær, og håndtering av overvannsproblematikk i planområdet.</p> <p>Planleggers kommentar:</p> <p>Statsforvalterens uttalelser må ses i lys av innholdet i oppstartsvarselet. Planforslaget omfatter et vesentlig mindre område med færre formål, og mange av bemerkningene fra Statsforvalteren har ikke lenger relevans.</p> <p>Nærmere kommentarer er gjort videre i planbeskrivelsen.</p>
Fylkeskommunen:	<p>Byggeforbudssonen langs Selbusjøen:</p> <p>Kritisk til ny bebyggelse innenfor sonen.</p> <p>Kulturminner:</p> <p>Liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner.</p> <p>Minner om aktsomhetsplikten etter kulturminneloven.</p>
NVE:	<p>Geoteknikk/grunnforhold:</p> <p>Området ligger under marin grense, det kan ikke utelukkes at kvikkleire kan forekomme.</p> <p>Det må foretas en geoteknisk vurdering som godtgjør sikker byggegrunn (pbl §28-1) og sikkerhetskravene i TEK17 kap 7.</p> <p>Flom:</p> <p>For tiltak som berører bekken og/eller ligger innenfor aktsomhetsområde for flom må det dokumenteres gjennom en flomvurdering at bekken har tilstrekkelig kapasitet til å avlede flom.</p>

	<p>Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives dersom utbygging ikke kan legges til flomsikre områder. Reell fare for oversvømmelse må vises i faresonekart.</p> <p>Klima og overvannshåndtering:</p> <p>Planforslaget bør beskrive hvordan overvannshåndtering tenkes løst.</p> <p>Allmenne interesser i vassdrag:</p> <p>Skulle det planlegges tiltak og arealbruk som kan påvirke de allmenne interessene i vassdraget, må det gjøres en vurdering av og begrunnelse for byggeavstand mot bekken. Bekken og sidearealer bør reguleres til et passende arealformål.</p> <p>Energianlegg:</p> <p>Kraftlinje går gjennom området. Berørte energiselskap bør involveres tidlig i planarbeidet.</p> <p>Planleggers kommentar:</p> <p>NVE's uttalelser må ses i lys av innholdet i oppstartsvarselet. Planforslaget omfatter et vesentlig mindre område med færre formål, og mange av bemerkningene fra NVE har ikke lenger relevans.</p> <p>Nærmere kommentarer er gjort videre i planbeskrivelsen.</p>
Statens vegvesen:	<p>Formoder at hovedatkomst til området være fra FV6712.</p> <p>Anbefaler tilrettelegging for myke trafikanter.</p>
Sametinget:	<p>Kulturminner:</p> <p>Ser det som lite sannsynlig at det finnes automatisk fredede samiske kulturminner innenfor planområdet.</p>

	<p>Minner om den generelle aktsomhetsplikten og at det bør tas inn bestemmelser om denne i planforslaget.</p>
Direktoratet for Mineralforvaltning:	<p>Planområdet berører ikke registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift.</p> <p>Ingen merknader til oppstartsvarselet.</p>
Mattilsynet:	<p>Positivt at mulige utfordringer mht vannforsyning er avdekt i en tidlig fase.</p> <p>Det forutsettes god nok leveringskapasitet på ledningsnett.</p> <p>Det må undersøkes om det finnes private vannkilder i nærheten som kan bli berørt av de planlagte tiltakene.</p> <p>Kommentar:</p> <p>Det eksisterer ikke kjente privat vannkilder i tilknytning til planområdet eller i slik nærhet at de eventuelt kan påvirkes av tiltak i nærområdet.</p> <p>Grunnvannsdatenbanken Granada har ingen registreringer av pumpebrønner i området.</p>
Naboer:	<p>Inge Nervik – fritidseiendommen 14/42:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ber om at overvannshåndtering ivaretas på en slik måte at egen fritidseiendom ikke berøres • Nye hytter bør ikke plasseres helt ut mot toppen av skråningen ned til 14/42. <p>Kommentar:</p> <p>Sikret i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>Trond Lillealtern/Øygunn Foss Lillealtern – fritidseiendommen 14/19:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ønsker grenseoppgang mot hovedeiendommen 14/8. • Ønsker at det planlegges vegadkomst til alle tomter.

- Ønsker å disponere/kjøpe del av 14/8 til parkering på grunn av at 14/34 har adkomstrett over 14/19.
- Ønsker trafikkregulerende tiltak.

Planleggers kommentar:

Vedrørende 14/42: Overvannshåndtering fra tomt 5 og 6 vil bli ivaretatt gjennom åpne grøfter som leder vann bort fra 14/42.

Byggegrensen vil sikre at bygg ikke plasseres helt ut på skråningskanten.

Vedrørende 14/19:

- Grenseoppgang er gjennomført, men det er ikke oppnådd enighet – saken er oversendt til jordskifteverket for avklaring. Formålsgrenser i planforslaget er lagt inn tilsvarende dagens vegtrase.
- Alle tomter i planforslaget har vegadkomst.
- 14/34 vil få adkomst via felles veg.

4 Vurderinger og beskrivelser omkring dagens forhold i planområdet

4.1 Generell beskrivelse

Planområdet ligger ved Fuglemsmoen/Movika på Selbustrand.

Adkomst skjer fra FV6712 via Fuglemsvegen.

Området slik det fremstår i planforslaget utgjør ca 17 da, derav ca 6,8 da er avsatt til ny fritidsbebyggelse.

Friluftsområdet på Fuglemsmoen med uteområder og idrettsplass ligger like vest for planområdet.

Dronebilde over området med planområdet markert:



4.2 Landbruksressurser

Utsnitt fra Nibio gårdskart:



Planområdet er hovedsakelig angitt som produktiv skog.

Skogsområdene er imidlertid avsatt til formål ny fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan.

Skogen omfatter både et eldre plantefelt, uthogde områder og løvskog, og vurderes å ha svært begrenset verdi i skogbruksmessig sammenheng.

Dronebilde som viser skogen i byggeområdet:



4.3 Grunnforhold:

Området ligger under marin grense, noe som tilsier at det kan være risiko for kvikleire.

NVE forutsetter i uttalelse etter oppstartsvarselet at det gjennomføres geotekniske undersøkelser.

Under planprosessen er området betydelig redusert, og alle områder for utbygging er nå flyttet vekk fra områdene mot sjøen, flomutsatte områder og arealer langs bekken.

Utbyggingsområdene er plassert på en markert rygg/kant mellom dyrkamarka øst for planområdet, og terrenget som skråner bratt ned mot Fuglemsmoen og boligen på eiendommen 14/8.

Befaringer og gravearbeider som er gjort i utbyggingsområdet viser morenemasser over grunnlendt fjell.

Området har hyppige fjellblotninger i dagen, og prøvegravinger viser liten dybde (generelt 0,3 – 1,0 meter) til fjell.

Adkomstvegen ned til Fuglemsmoen har vegskjæring sprengt i fjell.

Løsmasser av større mektighet forekommer kun på det lavereliggende området ved Fuglemsmoen.

Bilder av fjellblotninger langs vegen rett ut for utbyggingsområdet:



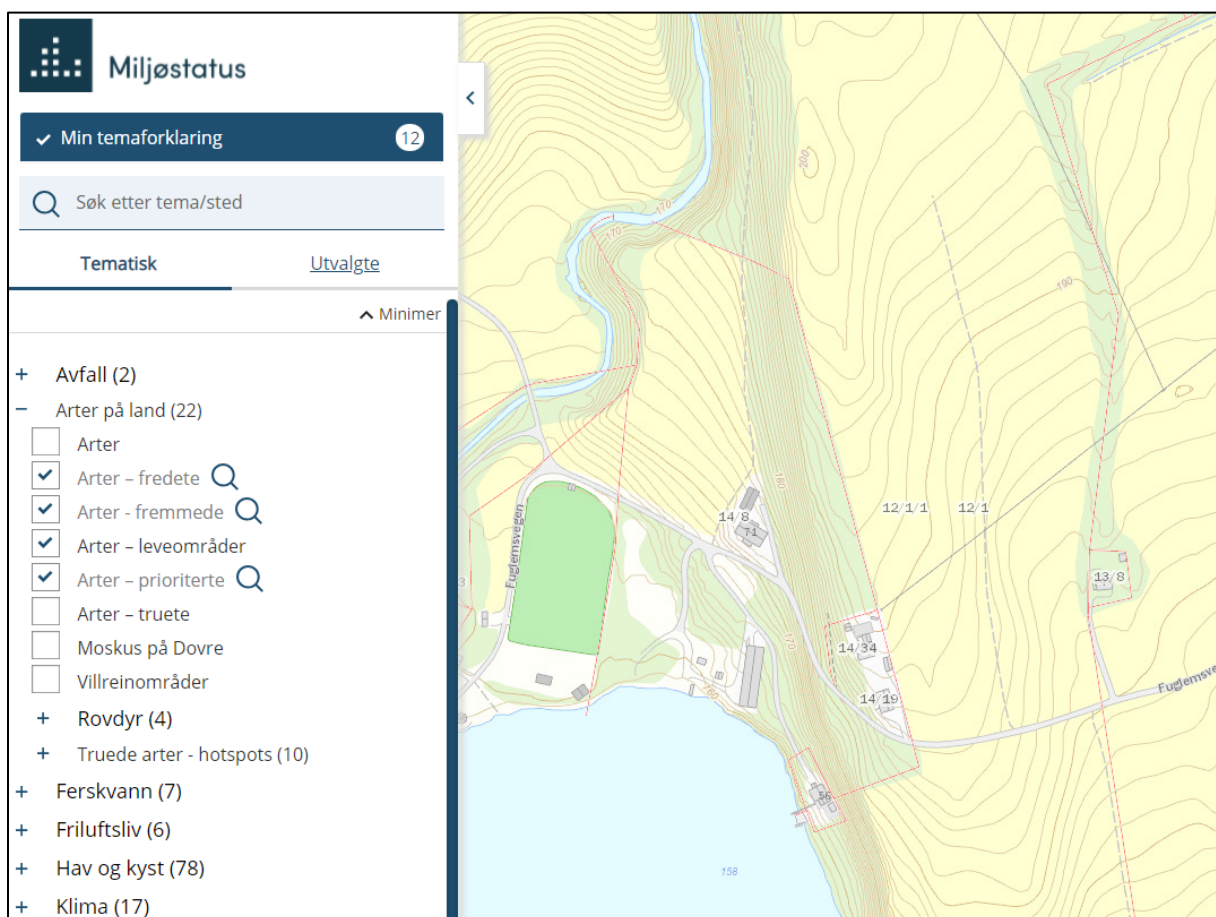
Ut fra de observasjonene som er gjort anses det som godt dokumentert at det aktuelle utbyggingsområdet har stabile grunnforhold, og ikke er utsatt for rasfare på grunn av ustabile løsmasser i grunnen.

Området avsatt til avløpsanlegg ligger langs kanten av et tidligere grustak, slik at avløpsanlegget etableres i grusmasser.

Det er videre gjort prøvegravinger og utarbeidet et notat som viser gjennomførte prøvegravinger og resultatet av disse undersøkelsene. Notatet følger planforslaget som eget vedlegg, og konkluderer med at krav i forhold til NVE's veileder «1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred» er dokumentert.

4.4 Naturverdier

Miljøstatus.no viser ingen registreringer av viktige naturtyper eller truede arter innenfor planområdet - Utsnitt fra «Miljøstatus.no»:



Statsforvalteren sier i sin uttalelse til oppstartsvarselet at det bør gjennomføres kartlegging av arter og naturtyper.

Ut fra planleggers og grunneiers kjennskap til området ble det i telefonsamtale med saksbehandler hos Statsforvalteren bedt om en nærmere begrunnelse for hvorfor dette ble vurdert som aktuelt for planområdet – og da spesielt med tanke på at området allerede er sterkt berørt av aktivitet. Kommunen var heller ikke kjent med at området har kvaliteter som tilsier grunnlag for nærmere undersøkelser.

Konklusjonen på samtalen med saksbehandler var at kartlegging var anbefalt, men ikke et absolutt krav og at dette kunne vurderes nærmere i planprosessen og i samråd med kommunen.

Utbyggingsområdet i planforslaget er betydelig redusert i forhold til oppstartsvarselet og de vurderinger som lå til grunn for Statsforvalterens uttalelse.

Ut fra planleggers, grunneiers og kommunens kjennskap til det endelige utbyggingsområdet vurderes det derfor som planfaglig forsvarlig å ikke gjennomføre spesifikk kartlegging av arter/naturtyper.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskommunen og Sametinget vurderer det som lite sannsynlig at området har automatisk fredede kulturminner.

Den generelle aktsomhetsplikten fra kulturminneloven er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

4.6 Rekreasjonsverdi

Området inngår i Selbustrand friluftsområde, som i Naturbasen er omtalt slik:

Områdebeskrivelse: Utmarksområde på Selbustrand. Skog og fjellområde med spredt hyttebebyggelse
Verdi: Viktig friluftslivsområde

Selve utbyggingsområdet benyttes ikke aktivt til rekreasjon/friluftsliv.

Fuglemsmoen like vest for planområdet benyttes derimot aktivt til friluftsliv, bading og idrettsaktiviteter.

Utbygging iht planforslaget vil ikke berøre kvalitetene på Fuglemsmoen, og heller ikke gi begrensninger på bruken av friluftsområdet.

4.7 Klimatiske forhold, solforhold og støy

Det er ikke gjennomført vindmålinger eller andre målinger/konkrete undersøkelser.

Imidlertid er det ikke kjent at Fuglemsmoen har vært utsatt for skader på grunn av ekstreme vind- eller klimaforhold – noe som bekreftes av grunneier og lokal kjennskap til området.

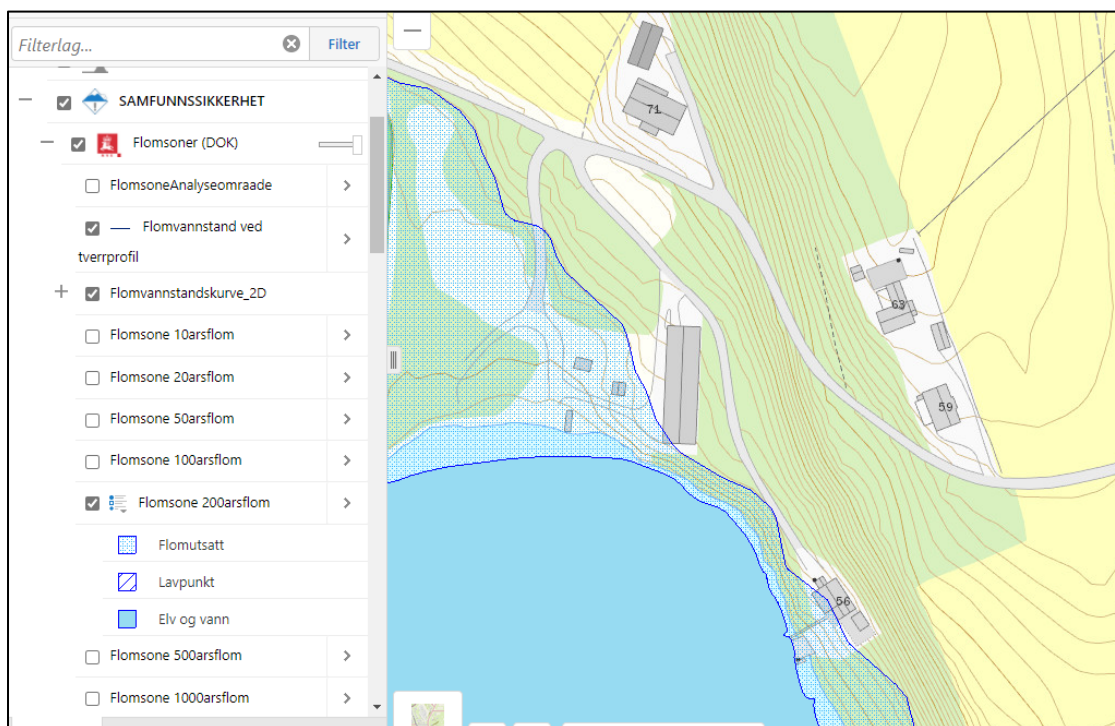
Området har meget gode solforhold.

Tilliggende områder har hverken infrastruktur eller annen type virksomhet som gir sjenerende støy i planområdet.

4.8 Vassdrag, flom, skred og klimapåvirkning

Utbyggingsområdet slik det nå fremstår i planforslaget berøres ikke av vassdrag som bekker/elver eller påvirkning fra vassdrag i nærområdet.

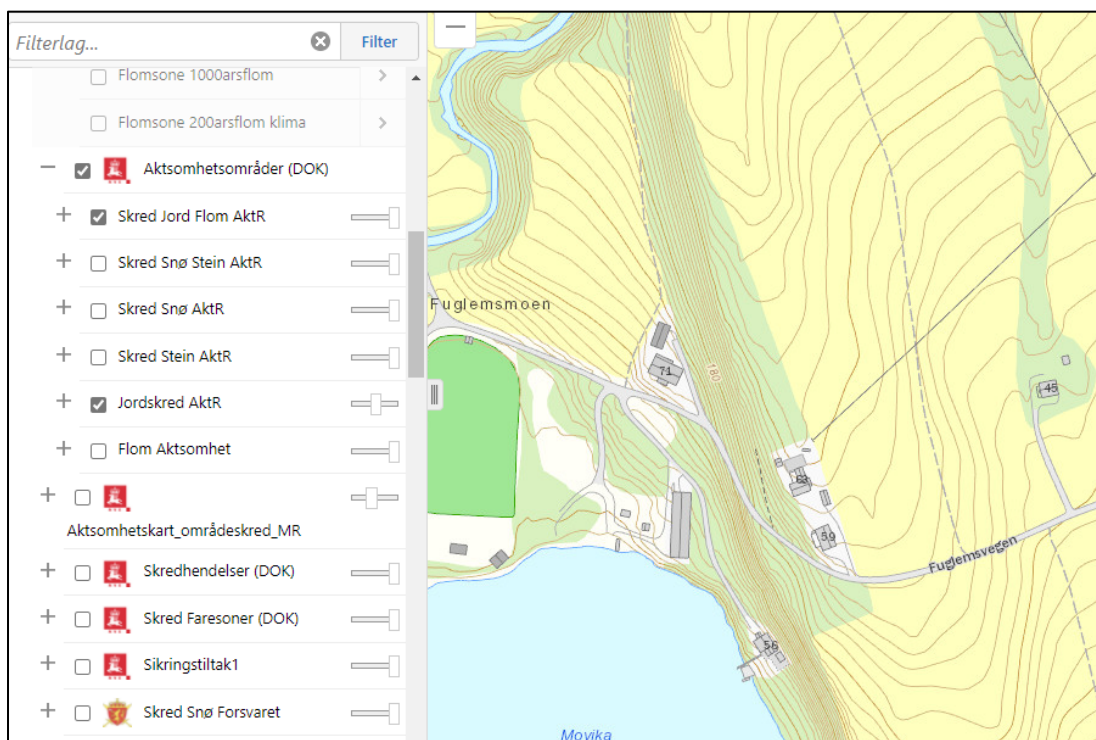
Utsnitt fra Gislink.no med NVE's database for 200-årsflom:



Beregnet flomsone for 200-årsflom vil ikke berøre området for ny bebyggelse.

Eksisterende fritidseiendom 14/42 kan bli delvis berørt av 200-årsflom.

Utsnitt fra Gislink.no med oversikt over aktsomhetsområder for skred:



Databasene viser at området ikke berøres av aktsomhetsområder for jord-/flomskred. Snøskred og steinskred har ikke relevans for planområdet.

4.9 Luftkvalitet

Det er ikke gjennomført spesifikke undersøkelser av luftkvalitet innenfor planområdet.

Området har imidlertid ikke trafikk/infrastruktur, industri eller annen aktivitet som kan påvirke luftkvaliteten.

En samlet vurdering ut fra dette tilsier at luftkvaliteten innenfor planområdet holder seg innenfor grenseverdier i retningslinjer for behandling av luftkvalitet T-1520.

4.10 Trafikkforhold

Hovedadkomst til planområdet er via Fuglemsvegen (privat veg) med avkjøring fra FV6712.

Avkjøringen fra fylkesvegen har gode siktforhold.

Utbygging i henhold til planforslaget vil gi en trafikkøkning på Fuglemsvegen.

Sett i forhold til trafikken fra dagens bruk av friluftsområdet ved Fuglemsmoen, vurderes økningen som relativt beskjeden og utfordrer ikke trafiksikkerheten i betydelig grad.

Nærmere vurderinger er gjort under pkt 5.5.

4.11 Energiforsyning/energianlegg

Tensio har etablert strømforsyning inn til planområdet.

Det er ikke mottatt noen uttalelse fra Tensio etter varsel om oppstart av planarbeidet.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Arealbruk

Planområdet er regulert til følgende arealformål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)	
	Fritidsbebyggelse
	Avløpsanlegg
SAMFERDSEL SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §12-5 NR.5)	
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

Planforslaget åpner for 6 nye tomter for fritidsbebyggelse på eiendommen 14/8, samt en tilleggstomt til bestående fritidseiendom 14/34. I tillegg omfatter forslaget 3 eksisterende fritidseiendommer innenfor planområdet.

Alle de nye tomtene er plassert på et område med morenemasser med liten mektighet og liten dybde til fjell.

Tomtestørrelser og utnyttelsesgrad:

Terrengforholdene med en bratt skråning vest i utbyggingsområdet for tomt 1-4 tilsier at tomtene vil bli relativt små sammenlignet med tomtestørrelser i tradisjonelle hyttefelt.

Tomtestørrelser på de nye tomtene i planforslaget:

Tomt nr:	Tomtestørrelse:
1	Ca 580 m ²
2	Ca 510 m ²
3	Ca 540 m ²
4	Ca 550 m ²
5	Ca 660 m ²
6	Ca 730 m ²
Tilleggstomt til 14/34	Ca 360 m ²

Eiendommen 14/34 har behov for utvidelse av tomtearealet på grunn av tilbygg til hytte og omlegging av adkomstveg slik at adkomsten ikke berører 14/19.

Hytteier har derfor gjort avtale med grunneier om kjøp av tilleggsareal. Dette arealet er lagt inn i planforslaget, men det er pr dato ikke godkjent fradeling eller gjennomført delingsforretning.

Planforslaget har innregulert veiledende tomtegrenser.

Dette innebærer at mindre justeringer av tomteforløp kan avtales i forbindelse med tomtefradeling, og at endelig grenseforløp for tomtene skal avklares under delingsforretning.

Antall tomter er i henhold til oppstartsmøtet og omfanget er i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

Arealbruken er for utbyggingsområdene i overensstemmelse med gjeldende arealplan for Selbu kommune.

De nye tomtene 1-4 samt 14/34 benytter felles adkomstveg.

Planområdet ligger innenfor kommuneplanens sone HC – definert som bygdanær fritidsbebyggelse.

Reguleringsbestemmelsene setter krav til byggemåte og maks utnyttelse av området.

Maks utnyttelsesgrad er satt til BYA=40% pr tomt.

Felles adkomstveg tomtene 1-4 og 14/34 og tomtegrenser:

Grensene mellom hovedbruket 14/8 og eksisterende fritidseiendommer 14/19 og 14/34 har vært gjenstand for jordskiftesak, og er avklart av jordskifteverket.

Adkomstvegen i planforslaget er imidlertid lagt langs det som vurderes som eneste reelle alternativ for trase, med utgangspunkt i dagens avkjøring fra eksisterende veg ned til Fuglemsmoen. Traseen for ny veg følger kanten av platået vest for de nye tomtene, og er lagt slik at den følger dagens arrondering av 14/19 og 14/34 mot avkjøringa som allerede er etablert.

Bebyggelsen:

Ny bebyggelse skal følge retningslinjer gitt i kommunens arealplan for type HC – Bygdanær fritidsbebyggelse.

Utsnitt fra kommunens arealplan:

6.4 Regler for fritidsbebyggelse type HC - Bygdanær fritidsbebyggelse

Følgende gjelder for fritidsbebyggelse og fritidstomter som er tidligere godkjent HC, med mindre annet er fastsatt i tidligere reguleringsplan. I så fall gjelder denne inntil eventuell ny reguleringsplan er vedtatt.

- a. Det tillates en hovedbygning pr. tomt.
- b. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke overstige 30 m² BRA og plasseres med tunvirkning og ikke større avstand enn 15 m fra hovedbygningen.

Pbl § 11-9

Reguleringsbestemmelsene er lagt opp iht kommuneplanens retningslinjer.

I forhold til byggehøyder og takvinkler er det lagt inn bestemmelser som er noe romsligere enn det som tradisjonelt er benyttet, men ikke utover det som nylig er godkjent for et annet felt i kommunen.

Ved å øke byggehøydene på denne måten, kompenseres det for mindre tomtearealer på en slik måte at bebyggelsens bruksareal i en del tilfelle kan økes.

Byggegrenser:

Det foreligger en generell byggeforbudssone på 50 meter omkring Selbusjøen.

Denne sonen berører vestre del av tomtene 5 og 6 samt den eksisterende fritidseiendommen 14/42.

Tomtene 5 og 6 ligger imidlertid på toppen av en bratt skråning, på et platå med høydebeliggenhet mer enn 20 meter over vannflata og berører ikke kantvegetasjonen langs Selbusjøen.

Bilde som viser platået med planforslaget tomt 5 og 6:



Fritidseiendommen 14/42 ligger mellom tomt 5-6 og vannkanten, rett under kanten som avgrenser tomt 5 og 6.

Det vurderes derfor som fullt forsvarlig å legge opp til byggegrense på 4 meter fra tomtengrense på tomtene 5-6, da hverken tomteplassering eller bebyggelsen vil påvirke tilgangen til strandsonen eller kantvegetasjonen langs sjøen.

For tomtene 1-4 samt 14/34 er det lagt inn byggegrense 4 meter mot naboeiendom, men 2 meter mot felles adkomstveg.

14/19 har byggegrense 4,0 meter både mot adkomstveg og nabogrense.

For plassering av mindre uthus/garasjer gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser.

Adkomstvegen vil få slik høydebeliggenhet og siktforhold langs tomtene at det vurderes som forsvarlig å tillate bebyggelse inntil 2 meter fra veg.

Overvannshåndtering:

Overvann fra taknedløp føres til terreng/veggrofter.

Det etableres veggrofter og stikkrenner langs veger slik at overvann føres kontrollert langs tomter og veger ned til sjøen.

Spesielle krav til byggesøknad og beskrivelse av fyllingsarbeider og overvannshåndtering for bebyggelse på tomtene 5 og 6:

Grunnundersøkelser gjennomført av forslagsstiller/tiltakshaver viser gjennomgående liten dybde til fjell og dokumenterer god områdestabilitet for både tomt 5 og 6.

Imidlertid kan det teoretisk oppstå en risiko for utrasing fra tomtene dersom overvannshåndtering og eventuelle oppfyllingsarbeider på tomtene ikke utføres riktig.

Det er derfor tatt inn egne reguleringsbestemmelser for tomtene 5 og 6 som sikrer at utbygging av tomtene ikke skal påvirke fritidseiendommen 14/42 med tanke på ras/utglidning og overvannshåndtering.

5.2 Adkomst og trafikkforhold/trafikksikkerhet.

Hovedadkomst til planområdet vil bli som før, med avkjøring fra FV6712 og via Fuglemsvegen ned til området.

Avkjøringen fra FV 6712 har gode siktforhold, og fartsgrensen på stedet er 50 km/t.

Utbygging i henhold til planforslaget vil gi en trafikkøkning på Fuglemsvegen. Sett i forhold til trafikken fra dagens bruk av friluftsområdet ved Fuglemsmoen, vurderes økningen som relativt beskjeden og utfordrer ikke trafikksikkerheten i betydelig grad.

Situasjon på dagens adkomstveg tatt fra bakketopp ved 14/19 og nedover mot Fuglemsmoen – tomt 5 og 6 i planforslaget ligger på venstre side:



Bilde tatt fra krysset Fuglemsvegen/ny adkomstveg tomt 1-4 og mot 14/19, tomt 5 og 6 ligger på høyre side:



Siktforholdene i området er etter planleggers vurdering tilfredsstillende sett i forhold til vegstandard, hastighet og trafikkgrunnlag – og berettiger ikke trafikkregulerende tiltak utover at vegkanter bør holdes fri for vegetasjon.

Vegnettet i planforslaget:

Kommunen krever at nye adkomstveger i hyttefelt skal bygges med vegbredde minimum 3,5 meter og dimensjonerende aksellast 13 tonn på bru og 10 tonn på veg.

Avsett for nye adkomstveger på plankartet er vist med en bredde på 3,5 meter og sidearealer (annen veggrunn) for veggrøfter samt skjæring/fylling.

Eksisterende veger er lagt inn direkte fra FKB_veg.

Planforslaget legger opp til adkomstveger inn til den enkelte tomt, og det er satt krav om opparbeidelse av minimum 2 bilplasser pr tomt.

Adkomstveger skal vinterbrøytes.

På utsida av ny adkomstveg er terrenget svært bratt, og det er derfor tatt inn i reguleringsbestemmelsene at vegen skal sikres mot eventuell utforkjøring.

5.3 Teknisk infrastruktur – strøm og VA-løsninger

Strømforsyning:

Området er utbygd med strømforsyning.

Tensio har i dag en trafo plassert på eiendommen 12/1, rett ut for eksisterende fritidseiendom 14/34. Eksisterende 22kV-linje kommer inn fra nordøst og avsluttes i trafoen.

Normalt legges det inn hensynsone (faresone høyspent) med 6 meter fra ytterfase av 22kV-linjer. I dette tilfellet vil en faresone kun berøre planforslaget på et lite areal på 14/34 og tilleggstomta ved endepunktet av linja/trafoen, og da i et område som ligger utenfor byggegrensa slik at arealet ikke er bebyggbart.

Ut fra dette er det vurdert formålsløst å etablere en faresone på plankartet.

Va-løsninger:

Kommunen har i dag vannforsyning inn til området ved Fuglemsmoen og bolig på 14/8.

Kapasiteten er imidlertid dårlig (32 mm ledning). Offentlig avløpsanlegg er ikke etablert i området.

Det har vært dialog med kommunen i forhold til utbyggingsavtale for vann og avløp.

De økonomiske forutsetningene i en utbyggingsavtale er pr i dag vurdert slik at behovet for forskuttering til infrastruktur ikke står i forhold til realistisk/forventet avkastning av utbyggingsområdet.

Reguleringsbestemmelsene åpner for utbygging uten innlagt vann/avløp. I tilfelle dette blir aktuelt, vil grunneier etablere vannpost ved boligeiendommen på 14/8.

Imidlertid er det grunn til å anta at ny fritidsbebyggelse vil etableres med høy sanitærmessig standard (innlagt vann og avløp).

Det er derfor utarbeidet en VA-plan som legger opp til privat utbygging av VA-løsninger, basert på fellesanlegg for avløpsrensing og enkelt- eller fellesanlegg for grunnvannsbrønner.

I plankartet er det avsatt et eget område for avløpsanlegget.

VA-planen baseres på «Forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende, Selbu kommune, Sør-Trøndelag». Dette innebærer avløpsrensing med infiltrasjonsanlegg eller prefabrikerte renseanlegg, og vannforsyning fra grunnvannsbrønner.

VA-planen følger som et vedlegg til planforslaget.

Brannvannsforsyning:

Kommunen har ikke vannforsyningsnett for brannvannsforsyning i området.

I følge Værnesregionen brann- og redningstjeneste vil eventuell brannslukking i planområdet utføres ved hjelp av tankbil, på tilsvarende måte som for andre perifere områder.

5.4 Lek og rekreasjon

Områdene omkring byggeområdet er godt egnet for lek og rekreasjon, og spesielt gir nærheten til friluftsområdet på Fuglemsmoen stor variasjon i mulighetene.

Planforslaget og omfanget av nye tiltak vurderes ikke å forringe muligheten til rekreasjon i vesentlig grad.

5.5 Renovasjon

Boligene tilknyttes Selbu kommunes renovasjonsordning.

Avfallslevering skjer til utplasserte containere eller kommunens miljøstasjon.

5.6 Landbruk og skogbruk

Planforslaget beslaglegger ikke dyrket mark.

Utbyggingsområdet grenser i øst mot dyrket mark. Ny bebyggelse vil generelt ikke bli plassert nærmere dyrket mark enn dagens bebyggelse.

Dyrkamarka benyttes til grasproduksjon, og benyttes hver høst til beite for storfe med bjeller. Beitinga samt maskinell drift på området vil påvirke fritidseiendommene i form av støy og lukt (ved gjødsling). Imidlertid vil dette kun pågå i begrensede tidsrom.

Samtidig er det et faktum at det området som nå er avsatt til utbyggingsformål i realiteten er det eneste aktuelle utbyggingsområdet innenfor avsett i KPA som har terrengforhold slik at etablering av fritidsboliger kan realiseres. Det aktuelle utbyggingsområdet er for smalt til at det kan avsettes en buffer mot dyrkamarka.

Området vest for ny adkomstveg er for bratt til å kunne bebygges med tradisjonell fritidsbebyggelse.

Alle nye tomter får adkomst som ikke berører dyrkamarka.

Ingen nye tomter er plassert slik at de krever hogst av verdifull skog.

En samlet vurdering tilsier at planforslaget ikke inneholder formål som har betydelige negative konsekvenser for landbruks- eller skogbruksmessige forhold på eiendommen.

6 Planforslagets virkninger på omgivelsene

6.1 I forhold til overordnet planverk og områdets karakter

Planforslaget er utarbeidet iht gjeldende kommuneplan og avklaringer i oppstartsmøtet med kommunen, og ivaretar overordnede retningslinjer for denne type utbygging.

Planlagt bebyggelse kan få annen karakter enn den allerede etablerte bebyggelsen i området. Reguleringsbestemmelsene er utarbeidet i henhold til kommuneplanens bestemmelser og samsvarer i stor grad med bestemmelser for andre hyttefelt i Selbu som er regulert i nyere tid, slik at det ikke legges opp til vesentlige endringer av områdets og bebyggelsens karakter.

6.2 Vurderinger i forhold til naturmangfoldslovens §§8-12

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet:

Planområdet er i kommuneplanens arealdel definert som utbyggingsområde.

Terrengforholdene består av stabile løsmasser over grunnlendt fjell. NGU's løsmassekart angir morenemasser, noe som stemmer godt med observasjoner fra området.

Planforslaget vil ikke berøre dyrket mark, og skogen på arealene er ikke vurdert å være betydningsfull for skogbruksinteressene.

Det er ikke registrert truede eller bevaringsverdige arter innenfor planområdet.

Det er heller ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.

§9 Føre-var-prinsippet

Planforslaget innebærer ikke nye tiltak som vurderes å kunne gi irreversibel eller alvorlig skade på naturmangfoldet.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planforslaget vil ikke føre til annen type aktivitet i området enn det som allerede er hjemlet i gjeldende reguleringsplaner og KPA.

Planforslagets utbyggingsområder er i tråd med overordnet plan.

En samlet vurdering tilsier at planforslaget ikke vil medføre konsekvenser utover det som er akseptabelt for denne type tiltak.

§11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltaket vil ikke påføre skade eller konsekvenser for naturmangfoldet av en slik karakter at tiltakshaver kan pålegges å dekke slike kostnader så fremt tiltak gjennomføres i henhold til gjeldende regelverk.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Planområdet:

Utbygging av tiltaket vil skje etter preaksepterte løsninger og driftsmåter og prinsipper for etablering av denne type tiltak.

Avfall leveres i henhold til kommunens renovasjonsordning.

En kan ikke se at tiltaket utløser forhold som kan skade naturmangfoldet på en slik måte at dette krever særlige tiltak.

6.3 Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet, og kulturminnemyndighetene vurderer det som lite sannsynlig at utbyggingen vil komme i konflikt med kulturminner.

I reguleringsbestemmelsene er det tatt bestemmelse i forhold til aktsomhetsplikten i kulturminneloven.

6.4 Trafikkforhold/trafikksikkerhet

En utbygging iht planforslaget vil gi en trafikkøkning på Fuglemsvegen.

Avkjørsel fra FV6712 har gode siktforhold, og fartsgrensen på stedet er 50 km/t.

Økningen i trafikkmengde vurderes ikke å bli så høy i forhold til vegnettets kapasitet at trafikksikkerheten utfordres.

6.5 Universell utforming

Planforslaget inneholder ikke tiltak/formål som krever spesiell tilrettelegging i forhold til regler om universell utforming.

6.6 Støyforhold/støyforurensing

Planområdet har slik beliggenhet at det ikke er utsatt fra støy fra infrastruktur eller virksomheter som generer støyforurensing.

Utbygging iht planforslaget vil heller ikke generere annen støy enn det som må forventes fra utbygging av fritidsboliger og infrastruktur.

6.7 Støvforurensing

Planforslaget innebærer ikke tiltak som vil belaste nærområdet med støv, utover det som må forventes fra en normal utbyggingsmåte for fritidsboliger.

6.8 Solforhold/skyggevirkninger

Planforslaget innebærer ikke tiltak som vil redusere solforhold eller gi betydelige skyggevirkninger på allerede etablert bebyggelse.

6.9 Grønnstruktur og uteoppholdsarealer

Alle fritidsboliger skal ha privat uteoppholdsareal på egen tomt.

I tillegg gir friluftsområdet på Fuglemsmoen rik tilgang til grøntområder/uteoppholdsarealer med gode solforhold og støyforhold.

6.10 Friluftsliv/rekreasjon

Formålene i planforslaget vil ikke legge beslag på verdifulle områder for rekreasjon eller friluftsliv.

Generelt har Selbustrand store muligheter for et aktivt friluftsliv.

6.11 Barn og unge

Tiltakene i planforslaget innebærer ikke endringer eller utbyggingsformål som vil gi en forverring i barn og unges oppvekstvilkår.

6.12 Ytre miljø/klimaendringer

Planforslaget følger opp offentlige retningslinjer for utbygging i et område som er klarert for fremtidig fritidsbebyggelse i KPA.

Som det fremgår av planbeskrivelsens punkt 4.8 vil ikke planområdet være spesielt utsatt for klimaendringer/påvirkning i form av mer ekstremnedbør.

Områdets beliggenhet i terrenget, med betydelig overhøyde til vassdrag og sjø samt at omkringliggende terreng ikke drenerer inn til planområdet gir liten risiko for påvirkninger i form av ekstremnedbør.

6.13 Spredning av fremmede arter

I utgangspunktet vil ikke tiltakene i planforslaget medføre risiko for spredning av fremmede arter.

Overskuddsmasse vil bli håndtert lokalt innenfor området.

Tilførsel av eksterne masser vil i utgangspunktet kun dreie seg om pukk- og grusmasser fra etablerte masseuttak, noe som medfører svært liten risiko for import av fremmede arter.

I tilfelle annen type masse skal føres inn i planområdet (f.eks matjord), må det treffes tiltak som reduserer risikoen for at området tilføres fremmede arter.

8 ROS-analyse

ROS-analysen er gjennomført med utgangspunkt i en sjekklister tilpasset relevante forhold i planforslaget (med basis i DSB's veileder «Samfunnsikkerhet i kommunenes arealplanlegging 2017», NS 5814 og vurderinger ut fra lokal kjennskap til området).

I analysen er mulige hendelser/påvirkninger på tiltaket/planområdet og omgivelsene vurdert.

Klassifisering og vurdering av sannsynlighet for uønskede hendelser er gjort slik:

1	Lite sannsynlig:	Hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner eller forhold, kan teoretisk inntreffe - men meget sjeldent.
2	Mindre sannsynlig:	Hendelsen kan inntreffe, men sjelden.
3	Sannsynlig:	Hendelsen kan inntreffe sporadisk an skje av og til - mulig periodisk hendelse.
4	Svært sannsynlig:	Hendelsen kan inntreffe regelmessig, forholdet er kontinuerlig tilstede.

Vurdering av uønskede hendelsers alvorlighetsgrad er klassifisert som:

1	Ubetydelig	Ingen fare for person- eller miljøskader, konsekvenser av systembrudd er uvesentlig.
2	Mindre alvorlig	Få/små skader eller mindre miljøskade.
3	Alvorlig	Alvorlige, behandlingskrevende person- eller miljøskader, system settes ut av drift over lengre tid.

4	Svært alvorlig	Katastrofer (mange døde eller alvorlig skadde), langvarige/uopprettelige miljøskader, system settes varig ut av drift.
---	----------------	--

Kriteriene for å vurdere **konsekvenser** av uønskede hendelser og karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens:

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlige	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig.
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut en kost/nytte-vurdering.
- Hendelser i grønne felt: Akseptabel konsekvens, begrensede/rimelige tiltak gjennomføres.
- Tiltak som reduseres sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige virkninger, krever tiltak.

Vurderinger og eventuelle forslag til tiltak er beskrevet i høyre kolonne eller i egne avsnitt under.

Naturbasert risiko					
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering
Erosjon	Nei				Planområdet berøres ikke av vassdrag/vannveger som kan medføre risiko for skadelig erosjon.
Steinskred/steinsprang	Nei				
Snø-/isskred	Nei				
Løsmasseskred	Nei				

Kvikkleire/ustabile grunnforhold	Ja	Lite sannsynlig	Alvorlig	Meget liten	<p>Området ligger under marin grense.</p> <p>NVE påpeker i sin uttalelse til oppstartsvarselet behov for geoteknisk vurdering.</p> <p>I forhold til oppstartsvarselet er planområdet nå betydelig redusert, og utbyggingsområdet omfatter kun et område bestående av morenemasser over grunnlendt fjell med hyppige innslag av fjellblotninger i dagen (planbeskrivelsens pkt 4.3).</p> <p>I tillegg er det gjort prøvegravinger som er vedlagt i eget notat.</p> <p>Planlegger vurderer det derfor som godt dokumentert at grunnforholdene er stabile.</p>
Flomfare fra elv	Nei				Bekken nordvest for planområdet utgjør ingen reell flomfare for planområdet.
Isgang i elv	Nei				
Havnivåstigning/tidevann/stormflo	Nei				
Overvannsflom	Nei				<p>Bekken nordvest for planområdet utgjør ingen reell flomfare for planområdet.</p> <p>Tilliggende terreng drenerer ikke inn til utbyggingsområdet.</p>
Påvirkning fra klimaendring	Nei				Områdets beliggenhet i terrenget, med betydelig overhøyde til vassdrag og sjø samt at omkringliggende terreng ikke drenerer inn til planområdet gir liten risiko for påvirkninger i form av ekstremnedbør.
Radon	Ja	Sannsynlig	Mindre alvorlig		I følge NGU's aktsomhetskart for radon er deler av området vurdert å ha moderat til lav forekomst av radon, mens andre deler vurderes som usikkert. Bruk av radonsperre ved bygging for permanent opphold eliminerer fare for skadelig radonpåvirkning.

Vindpåvirkning	Nei				Området er ikke spesielt utsatt for sterk vind.
Nedbørspåvirkning	Nei				Området er ikke spesielt utsatt for sterk nedbør.
Drikkevann evt andre biologiske ressurser					
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering
Kan planen gi uønsket påvirkning på forhold som: Drikkevannskilder, nedbørsfelt grunnvann, landbruksareal, andre anlegg, evt behov for båndlegging?	Nei				<p>Det eksisterer ikke anlegg for drikkevannsforsyning i planområdet eller rimelig nærhet. Det er heller ikke grunn til å anta at utbyggingen vil gi vesentlig påvirkning på grunnvannet i området.</p> <p>Planforslaget legger ikke beslag på dyrket mark, eller inneholder tiltak som påvirker drifta av dyrket mark som grenser til planområdet.</p>
Sårbare naturområder og kulturmiljøer					
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering
Kan planforslaget medføre uheldig påvirkning på:					
Sårbar flora/fauna	Nei				<p>Det er ikke registrert rødlistearter eller andre arter som krever spesielle hensyn innenfor planområdet.</p> <p>Statsforvalteren anbefaler i uttalelsen til varsel om planoppstart at det gjennomføres en kartlegging av naturmangfold.</p> <p>Uttalelsen er drøftet nærmere med saksbehandler og kommunen (se planbeskrivelsens pkt 4.4)</p> <p>Utbyggingsområdet er betydelig redusert fra oppstartsvarselet og omfatter nå kun ca 7,5 da preget av allerede gjennomførte inngrep.</p> <p>En samlet vurdering viser at konsekvensene for</p>

					naturmangfoldet er ubetydelige og klart innenfor det som er akseptabelt.
Naturvernområder	Nei				
Vassdragsområder	Nei				
Automatisk fredede kulturminner	Nei				
Viktige landbruksområder	Nei				
Friluftsområder	Ja			Ubetydelig	<p>Planområdet ligger innenfor Selbustrand friluftsområde, som strekker seg over store deler av Selbustrand og med store lokale variasjoner.</p> <p>Planforslaget legger ikke beslag på arealer fra Fuglemsmoen friluftsområde.</p> <p>En vurdering ut fra lokal kjennskap til planområdet og bruken av dette til friluftsliv, tilsier at konsekvensene for etablert friluftsliv er ubetydelige.</p>
Virksomhetsbasert sårbarhet					
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering
Brann/eksplosjon ifm industri	Nei				
Kjemikalieutslipp, annen forurensing	Nei				
Olje/gassanlegg	Nei				
Lagringsplass for farlige stoffer (industri/havn/drivstoffanlegg/radioaktivitet)	Nei				
Høyspentledninger/høyspentanlegg	Nei				
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	Nei				
Strålingsfare	Ja	Nei	Ubetydelig		Eksisterende høyspentlinje (24 kV) i luft kommer inn fra nordøst til eksisterende trafo plassert like utenfor planavgrensingen ved

					eksisterende fritidseiendom 14/34. Høyspentlinja og trafoen berører ikke områder avsatt til nye formål. Linja og trafoen er omfattet av faresone i gjeldende planverk. Beliggenhet og spenningsnivå tilsier ikke at det bør avsettes fareområde i planforslaget.
Gamle fyllplasser	Nei				
Forurenset grunn og sjøsedimenter, evt endret bruk av gamle industritomter	Nei				
Militære eller sivile skytefelt	Nei				
Dumpeområder i sjø	Nei				
Infrastruktur/trafiksikkerhet					
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering
Utilsiktete/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende infrastruktur og eventuelt utgjøre en risiko for planområdet: Hendelser på veg/jernbane/lufttrafikk/sjø	Nei				Utover ekstreme hendelser som det ikke kan planlegges for, kan man ikke se fare/risiko som er relevante for innholdet i planforslaget.
Brannberedskap	Ja	Liten	Alvorlig hvis det bryter ut brann i bygning – spesielt nattestid.	Liten	Værnesregionen brann- og redningstjeneste opplyser at slokkevann baseres på tankbil – noe som ikke fraviker fra tilsvarende andre områder perifert fra sentrumsområder.
Veger med transport av farlig gods	Nei				
Ulykkesbelastede veger	Nei				Fylkesveg FV6712 Fuglemsvegen ved planområdet er ikke ulykkesbelastet. Avkjørsel fra FV6712 har gode siktforhold, og fylkesvegen har nedsatt fartsgrense til 50 km/t på stedet.
Støysoner ved infrastruktur	Nei				

Støy i anleggsfasen	Nei				Anleggsfasen vil ikke generere støy utover det som er forventet/akseptabelt ved denne type utbyggingsprosjekter.
Strategiske/sårbare objekter					
(Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør underlegges en grundig vurdering)					
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering
Sykehus/helseinstitusjon	Nei				
Skole/barnehage	Nei				
Flyplass	Nei				
Viktig veg	Nei				
Jernbane/jernbanestasjon	Nei				
Bussterminal/annet kollektivknutepunkt	Nei				
Havn	Nei				
Vannverk/drikkevannsanlegg	Nei				
Kraftverk/anlegg for energioverføring	Ja	Nei	Liten	Ubetydelig	Eksisterende 24 kV høyspentlinje i luft kommer fra nordøst og inn til trafo like ved grense for planområdet. Linja og trafoen vurderes ikke som et objekt som krever særskilte tiltak i planforslaget.
Bru/demning	Nei				