

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	47/25	12.05.2025

Privat forslag til ny reguleringsplan - Nyvollen hyttefelt - 5033-2024-001 - 1. gangs behandling

Vedlegg

- 1 Nyvollen 188-2 plankart A0 M1000 planforslag revidert 11.02.2025
- 2 Nyvollen 188-2 planbeskrivelse
- 3 Nyvollen 188-2 planbestemmelser
- 4 188/2 Konsultasjonsmøte med reindrifta - Nyvollen hyttefelt - 04.12.2024
- 5 Uttalelse fra Fylkeskommunen 12.12.2023
- 6 Innspill - Anna Karoline Simonsen 04.12.2024
- 7 Uttalelse fra Mattilsynet 15.12.2023
- 8 Innspill fra NVE 20.11.2023
- 9 Uttalelse fra Sametinget 15.11.2023
- 10 Uttalelse fra Statsforvalteren 01.12.2023
- 11 Uttalelse fra Morten Dalaker 23.11.2023
- 12 Uttalelser fra Eivind Johnsen 16.12.2023
- 13 Uttalelse fra Roar Nålsund 16.12.2023
- 14 188/2 Endelig høringsuttalelse fra Essand reinbeitedistrikt vedrørende oppstart reguleringsarbeid Nyvollen hyttefelt
- 15 188/2 Innspill fra Essand reinbetedistrikt - varsel om oppstart av reguleringsarbeid i Nyvollen hyttefelt

Kommunedirektørens innstilling

Ny reguleringsplan for Nyvollen hyttefelt gbn 188 bnr 2 med 11 nye hyttetomter (10 nye og innlemming av 1 eksisterende) tas opp til behandling i samsvar med plan og bygningslovens § 12-11.

Reguleringsplanen vil med dette sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan og bygningsloven § 12-10

PS 47/2025 Privat forslag til ny reguleringsplan - Nyvollen hyttefelt - 5033-2024-001 - 1. gangs behandling

Formannskapets behandling av sak 47/2025 i møte den 12.05.2025:

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Ny reguleringsplan for Nyvollen hyttefelt gbn 188 bnr 2 med 11 nye hyttetomter (10 nye og innlemming av 1 eksisterende) tas opp til behandling i samsvar med plan og bygningslovens § 12-11.

Reguleringsplanen vil med dette sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan og bygningsloven § 12-10

Saksopplysninger

GeoTydal AS har på vegne av grunneier Lidulf J. Stugudal oversendt forslag til en ny reguleringsplan for Nyvollen hyttefelt på eiendommen 188/2. Området er i den vedtatte kommuneplanens arealdel (KPA) gitt benevnelsen F29b. Det søkes om fortetting med 10 nye tomter i feltet. Dette er i henhold til eksisterende KPA.

Det søkes nå om godkjenning av en reguleringsplan som omfatter totalt 43 hyttetomter. Dette er en økning med 11 tomter. Av disse er 10 nye ubebygde tomter og en tomt som ligger utenfor dagens planområde innlemmes i reguleringsplanen. Adkomsten til området går via Sylsjøvegen til Nyvollvegen som går inn i hyttefeltet. Planoppstart er kunngjort på vanlig måte. Alle berørte parter og høringsorganene er varslet ved eget brev.

Hensikt med regulering

Hensikten med reguleringen er å fortette dagens hyttefelt med 10 nye hyttetomter og legge til rette for videre fritidsboligbygging.

Planforslaget

Forslag til reguleringen for Nyvollen hyttefelt er innsendt av GeoTydal As.

Planforslaget som består av:

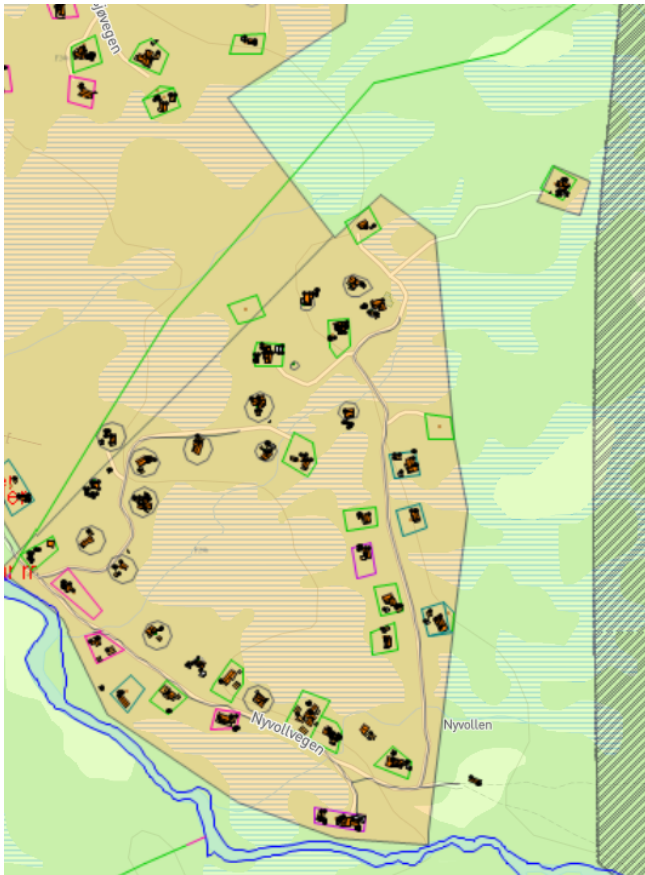
- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse

Eiendomsforhold

Hjemmelshaver for området er Lidulf Stugudal.

Forhold til overordnet plan

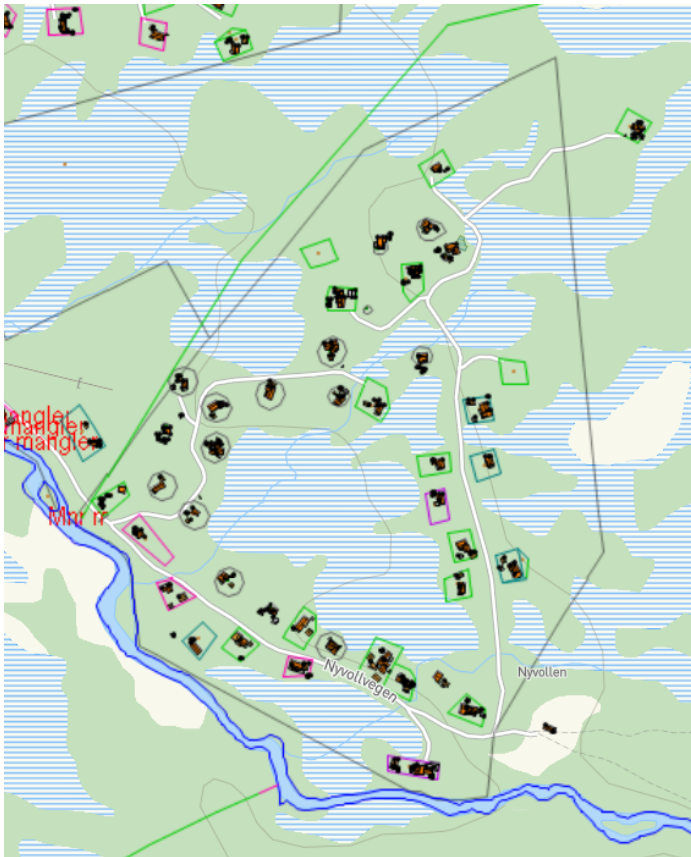
Området er i arealdelen av kommuneplanen for Tydal kommune avsatt til formål fritidsbebyggelse, og omfattes av gjeldende reguleringsplan for Nyvollen hyttefelt. Antall tomter som ønskes fortettet er også satt av i overordnet plan, ny plan vurderes derfor og være i tråd med overordnet plan (KPA).



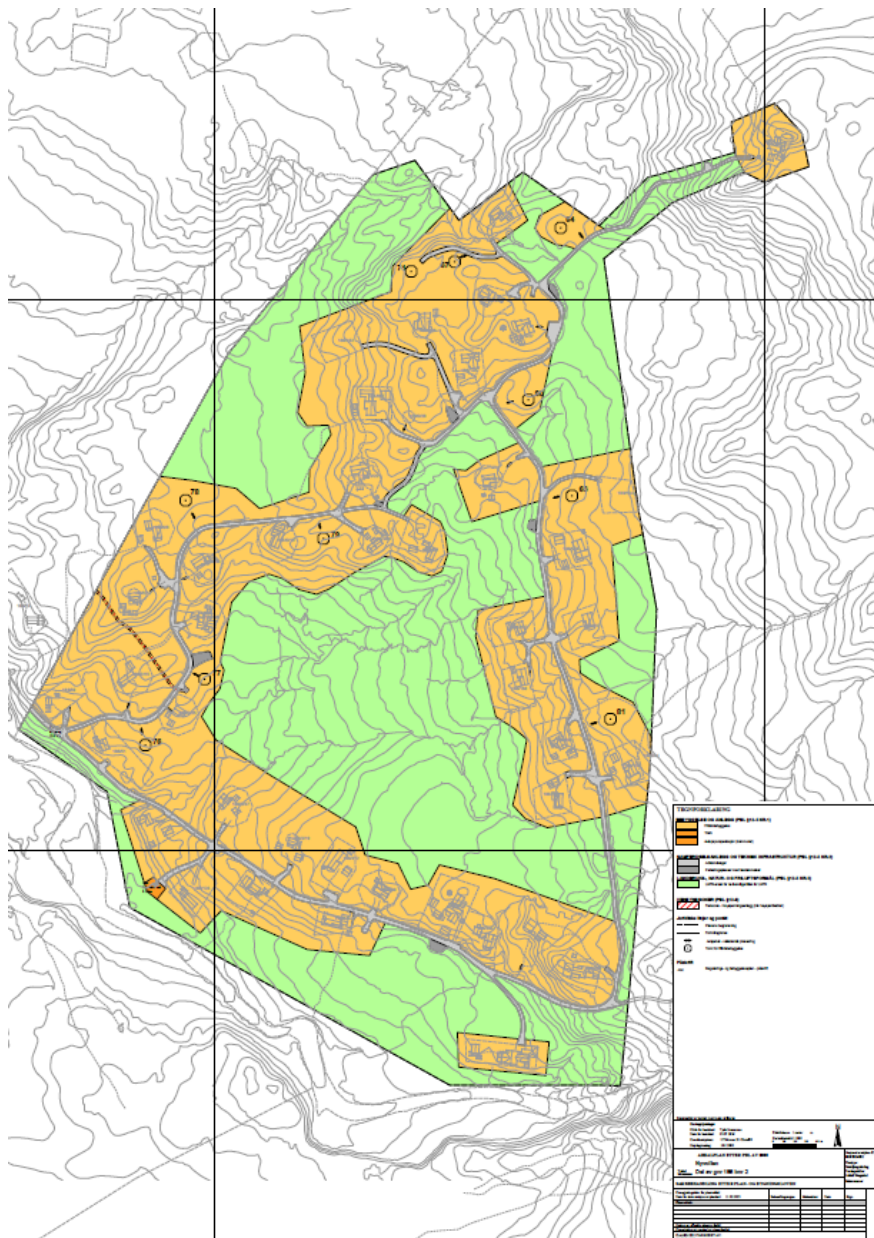
Figur 1 Område vist i KPA.

Gjeldende reguleringsplan

Planforslaget er en fortetting med 10 nye tomter i tillegg til at den frittliggende hytta nord-øst blir innlemmet i planen. Det nye planområde innskrenkes i øst. Dette ble vedtatt i tidligere behandling av planen, men ikke realisert i reguleringsplankartet. I vest flyttes plangrense slik at den følger eiendomsgrense. Dagens plan er en eldre reguleringsplan, og som vist i figur 2 er det kun satt en grense for område og ikke noe mer detaljert kart med tanke på formål. Ny plan er mer detaljert og følger dagens krav til regulering blant annet med et mer detaljert plankart med formål (figur 3) i tillegg til at bestemmelsene endres til å være mer oppdatert i henhold til dagens standard.



Figur 2. Dagens plan kart for Nyvollen.



Figur 3. Forslag til reguleringsplan for Nyvollen.

Vurderinger

Innkomne merknader til planoppstart

GeoTydal varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev datert 04.11.2023 og kunngjorde det i Selbyggen. Det kom inn totalt 10 uttalelser;

Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, NVE, Sametinget, Vegvesenet, Mattilsynet og nabovarsler med merknad.

Hovedtrekkene i merknadene er referert i planbeskrivelsen. Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene kommer frem av planbeskrivelsen, og vil ikke kommenteres videre i saksfremlegget.

Byggebestemmelser

Planforslaget følger opp kommunens generelle bestemmelser for hyttebygging gitt i KPA.

Planbestemmelser fra gjeldende reguleringsplan videreføres med noen justeringer tilpasset utviklingen siden gjeldende plan ble utarbeidet.

Veg, vann og avløp

Området er en del av det kommunale avløpsnett og veg tilgang vil ikke endres noe i ny plan. Det vil kreves at det utarbeides en plan for tilkobling av nye tomter.

Brann

I planbeskrivelsen beskrives det at område dekkes av tankbil, men at dersom bygging skjer før tankbil er på plass i kommunen må tilstrekkelig tilgang på slokkevann løses på andre måter, evt. at det skjer med en brann faglig vurdering fra brannsjef. Dette fordi det per i dag ikke er tilgang til tankbil i Tydal kommune.

Jordbruk, skogbruk og reindrift

Planforslaget vil legge beslag på områder som er avsatt til landbruksformål i form av (LNFR). Det er lav økonomisk verdi av landbruksressursene i område som er innenfor reguleringsplanen. En del av de nye tomtene blir lagt på jord som er markert som produktiv skog i NIBIO's gårdskart. Det er ikke registrert dyrkbar jord i området og fra et jordbruksperspektiv vil ikke tiltaket få vesentlige negative følger.

Det har blitt utført konsultasjon med reindrifta i sammenheng med fortetting (se eget refereat) det ble ikke kommet til noen enighet, og reindrifta ønsker at fortetting skal skje i sammenheng med fornyelse av ny KPA slik at det blir en samlet konsekvensutredning på alle tiltak opp imot reindrift. Dette tiltaket er i henhold til gjeldende KPA og overordnet vurdering ble gjennomført i arbeidene med denne planen.

Det ble også foreslått avbøtende tiltak fra kommunen sin side, men disse er ikke tatt med i planforslaget. Ellers vises det til vedlagt referat fra konsultasjonsmøte med reindrifta.

Naturmangfoldsloven:**§8 Kunnskapsgrunnlaget**

Terrengforholdene består av stabile løsmasser (morenemateriale) og delvis innslag av torv- og myrmasser. Planområdet ligger over marin grense og er derfor ikke utsatt for risiko knyttet til kvikkleireforekomster. Det er ikke registrert truede eller bevaringsverdige arter innenfor planområdet. Vi finner et kulturminne uten vern i planområdet (Skardøravegen), denne benyttes i dag som adkomst veg, denne vurderes til å ikke ha stor konsekvens for planen. Det er også vurdert til å ikke berøre viktige friluftsinnteresser.

§9 Føre-var-prinsippet skal alltid vurderes i slike saker.

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

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planforslaget vil ikke føre til annen type aktivitet i området enn det som allerede er hjemlet i gjeldende KPA og reguleringsplan. Planforslagets utbyggingsformål og avgrensing er i tråd med gjeldende planverk. En samlet vurdering tilsier at planforslaget ikke vil medføre konsekvenser utover det som er akseptabelt for denne type tiltak, og som området allerede er regulert for.

§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

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 ytterligere særlige tiltak enn det som allerede er innarbeidet i planforslaget.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket er vurdert til å ikke falle inn under forskriftens oppfangskriterier og er derfor ikke konsekvensutredet. Tiltaket er en fortetting av en eksisterende plan og arealet har vært avsatt i flere prosesser både i dagens reguleringsplan og KPA. Siden antall tomter vurderes som i tråd med overordnet plan (KPA) ble det i oppstartsmøte vurdert at konsekvensutredning ikke var nødvendig i dette tilfellet. Planen har også i stor grad unngått formålet fritidsbebyggelse på myr og ivaretatt dette som LNFR.

Konklusjon

Med bakgrunn i planbeskrivelsen og redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Nyvollen hyttefelt sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.