



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Det faste utvalg for plansaker	20/21	14.09.2021

Endring av reguleringsplan Hyttefelt Østrungen (PlanID 2016-000-7)

Vedlegg:

Hyttefelt Østrungen - Reguleringsbestemmelser (rev. 09.03.2021)

Hyttefelt Østrungen - Plankart (rev. 09.03.2021)

122/003 - 123/001 - 125/001 - Søknad om reguleringsendring - Hyttefelt Østrungen

Kommunedirektørens innstilling

Jf. pbl. §12-14 andre og tredje ledd, godkjenner Selbu kommune endringen av reguleringsplan Hyttefelt Østrungen (PlanID 2016-000-7), med revidert plankart og reguleringsbestemmelser.

Behandling i Det faste utvalg for plansaker - 14.09.2021

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

Vedtak i Det faste utvalg for plansaker - 14.09.2021

Jf. pbl. §12-14 andre og tredje ledd, godkjenner Selbu kommune endringen av reguleringsplan Hyttefelt Østrungen (PlanID 2016-000-7), med revidert plankart og reguleringsbestemmelser.

Bakgrunnen for at planendringen tas opp til politisk behandling

Selbu kommune har mottatt forslag til endring av reguleringsplan Hyttefelt Østrungen, vedtatt i 2018, fra GeoTydal AS på vegne av tiltakshaver. Kommunen vurderer at endringen kan behandles etter pbl. §12-14 andre og tredje ledd.

Saken tas opp til politisk behandling på grunn av endringen av nye bestemmelser. Maksimal takvinkel på fritidsboligene er nå satt til 40 grader på noen av områdene i planen. Tidligere har maksimal takvinkel vært 32. I nylig reviderte og nye hytteplaner er det vanligvis åpnet for maksimalt 35 grader takvinkel. Dette innebærer altså at planen nå åpner for at hyttene kan få et spissere/brattere tak. Tillat maksimal gesims- og mønehøyde er også noe høyere enn hva som er tillatt i kommuneplanens arealdel 2014-2024.

På grunn av at endringen for tillatt maksimal takvinkel er høyere enn tidligere praksis, og at maksimal møne- og gesimshøyde ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel, meldes saken opp for politisk behandling.

Saksopplysninger

Forslagsstiller/tiltakshavere	GeoTydal AS/Liv Grete Lillebudal Moslet, Eivind Aune, Ole Jan Moslet
Berørt gnr./bnr.	123/1, 125/1, 122/3 m.fl.
Reguleringsplan	Hyttefelt Østrungen (2016-000-7)
Hensikt med endring	Oppgradering av plankart og endring av bestemmelser.

Det er to punkter som er årsaken til endringen av planen. Dette gjelder justering av regulert vegtrase og endring av tillatt mønehøyde på tomtene regulert på gnr./bnr. 122/3 og 125/1. Det samme gjelder takvinkel på tomter innenfor sistnevnte eiendommer.

Hyttefelt Østrungen ligger øst for Østrungen. Kopier link for å komme til området i kommunens kartinnsyn: <https://tinyurl.com/h7vmjzbp>

Planendringene berører i hovedsak eiendom gnr./bnr. 123/1, 125/1 og 122/3.

Kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan

I kommuneplanens arealdel 2014-2024 er hele arealet avsatt til fritidsboligformål – framtidig med krav om felles planlegging. Deler av området har også detaljeringssone «reguleringsplan skal fortsatt gjelde». Det er bestemmelse 6.3 – *Regler for fritidsbebyggelse type HB – Sone mellom hensynssone reindrift og bygdanær fritidsbebyggelse* som gjelder ved regulering.

Bestemmelse 6.3 i KPA sikrer at maksimal gesimshøyde på hovedbygning er 4,1 meter, evt. sidebygning 3,5 meter. Og at maksimal mønehøyde på hovedbygning er 5,8 meter, og evt. sidebygning er 5 meter.

Gjeldende reguleringsplan Hyttefelt Østrungen ble vedtatt i 2018. Reguleringsbestemmelsene er i tråd med bestemmelse 6.3 i kommuneplanens arealdel 2014-2024.

Ønsket planendring

Ved endring av plan justeres veglinjer i plankartet slik at de er i tråd med godkjent dispensasjon og opparbeidet veg sørgående fra Heggen.

Det nevnes også i søknaden at det er ønskelig å fradele Heggen. Kommunen har vært i dialog med søker om at dette punktet gjøres gjennom enkeltsøknad om fradeling og bruksendring, og vil ikke omtales videre i denne saken.

På grunn av at nye hyttel leverandører utvikler nye hyttemodeller med brattere takvinkel, som gir bedre plassutnyttelse i hems/2.etasje, vil grunneiere av gnr./bnr. 125/1 og 122/3 øke maksimal tillatt gesims- og mønehøyde og takvinkel.

Reviderte bestemmelser for gesimshøyde og mønehøyde sammenfattes slik av søker:

Maksimal gesimshøyde:	Gjeldende plan:	Nytt forslag:
Hovedbygning:	4,1 m	4,5 m
Sidebygning:	3,5 m	4,0 m
Maksimal mønehøyde:		
Hovedbygning:	5,8 m	6,0 m
Sidebygning:	5,0 m	5,2 m

Maksimal takvinkel på saltak for bebyggelse på nye tomter på eiendommene 122/3 og 125/1 endres fra 32 til 40 grader.

Høringsuttalelser

Planendringen ble sendt på høring til Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Sametinget og Statens vegvesen. Ingen har merknader til planendringen.

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.

Naturmangfoldvurdering ble gjort i tidligere planprosess (2018). Endringene som er omsøkt i denne søknaden vurderes å ikke ha innvirkning på naturmangfoldet. Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur. Det er ikke kommet til nye opplysninger i området siden vedtak av gjeldende reguleringsplan.

Vurdering av planendringen

Det er positivt at plankartet nå viser omsøkt (disp.søknad) adkomstveg og den faktisk planlagte arealbruken i området. Kommunens vurdering angående ønske om økt maksimal tillatt møne- og gesimshøyde, samt takvinkel, er at dersom naboer og grunneiere ikke har noen motforestillinger

om dette er ikke endringen tilsynelatende problematisk. Planendringen skal sendes til politisk behandling.