



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Det faste utvalg for plansaker	28/24	09.09.2024

125/1 - endring av reguleringsplan Nytrøa

Kommunedirektørens innstilling:

Det faste utvalg for plansaker vedtar endring av reguleringsplan Nytrøa (planID.:20030002_a) med tilhørende reguleringsbestemmelser og plankart.

Vedtaket er fattet i samsvar med PBL § 12-14, andre og tredje ledd.

Vedtaket kan påklages etter plan- og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker fra mottakelsen av vedtaket. Eventuell klage rettes til *Plan, areal og teknikk, Selbu Kommune, Gjelbakken 15, 7580 Selbu*, eller epost postmottak@selbu.kommune.no. Det må fremgå av klagen hva det klages på og begrunnes hvorfor. For øvrig vises det til forvaltningsloven §§ 28-32 om klage, samt § 36 om dekning av saksomkostninger.

PS 28/2024 125/1 - endring av reguleringsplan Nytrøa

Det faste utvalg for plansakers behandling av sak 28/2024 i møte den 09.09.2024:

Behandling

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

Vedtak:

Det faste utvalg for plansaker vedtar endring av reguleringsplan Nytrøa (planID.:20030002_a) med tilhørende reguleringsbestemmelser og plankart.

Vedtaket er fattet i samsvar med PBL § 12-14, andre og tredje ledd.

Vedtaket kan påklages etter plan- og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker fra mottakelsen av vedtaket. Eventuell klage rettes til *Plan, areal og teknikk, Selbu Kommune, Gjelbakken 15, 7580 Selbu*, eller epost postmottak@selbu.kommune.no. Det må fremgå av klagen hva det klages på og begrunnes hvorfor. For øvrig vises det til forvaltningsloven §§ 28-32 om klage, samt § 36 om dekning av saksomkostninger.

Vedlegg

- 1 Plankart for Nytrøa revidert 31.05.2024.pdf
- 2 Reguleringsbestemmelser Nytrøa - 2024
- 3 ROS-analyse Nytrøa revidert 19.08.2024.pdf
- 4 Notat grunnforhold og geotekniske forhold Nytrøa 19.08.2024.pdf
- 5 Oversendelsesbrev revidert reguleringsplan Nytrø 125-1 31.05.2024.pdf
- 6 Høringsuttalelse til endring av reguleringsplan - Nytrøa - Selbu kommune.pdf
- 7 Høringsbrev - Endring av reguleringsplan Nytrøa - Gnr 125 bnr 1 - Selbu kommune.pdf
- 8 Uttalelse til høring - endring av reguleringsplan - gnr. 125 bnr. 1 - Nytrøa - Selbu kommune.PDF
- 9 Fylkeskommunens uttalelse til høring mindre endring av reguleringsplan - Nytrøa - 125-1 - Selbu kommune.PDF

Sammendrag:

Søknad om endring av reguleringsplan for Nytrøa.

Endring: Fritidsbebyggelse på tomtene 10, 11 og 13 og stikkveg omreguleres til 1 boligtomt og grøntareal.

Dette medfører at det blir 3 hyttetomter som utgår og det blir 1 boligtomt mer samt noe mer grøntareal.



Gjeldende reguleringsplan



Omsøkt reguleringsplan

Bakgrunn for saken:

Hensikten med planendringen: Grunneier/tiltakshaver planlegger oppføring av en bolig på eiendommen. Det er vurdert flere tomtealternativer nærmere gårdsbebyggelsen, men felles for alle er utfordringer med hensyn til dyrket mark og jordlov. Etter nærmere vurdering foreslås det derfor å omregulere deler av planen for Nytrøa på følgende måte:

Tomtene 10, 11 og 13 med formål fritidsbebyggelse samt tilhørende stikkveg fra gjeldende plan omreguleres til én ny boligtomt samt LNFR.

Omreguleringen medfører følgende endringer i forhold til gjeldende plan: - Antall tomter for fritidsbebyggelse reduseres fra 14 til 11. - Netto grøntareal (felles uteoppholdsareal) økes med 531 m². Endringen muliggjør da oppføring av ny enebolig for tiltakshaver på en godt egnet tomt i feltet. Tomta er stukket ut i terrenget og lagt inn slik i plankartet. Området er for øvrig avskoget. Ellers opprettholdes arealbruken/formålsgrenser som i gjeldende reguleringsplan.

Det er kun gjort nødvendige endringer på betegnelser/formål for å overensstemme med gjeldende plan- og bygningslov, og kravspesifikasjon for reguleringsplaner.

Saksopplysninger:

Plannavn/Plan-ID	Nytrøa 20030002_a
Forslagsstiller/tiltakshaver	GeoTydal
Berørt eiendom/sted	Gnr/bnr. 125/1
Hensikt med planen	Endring innenfor godkjent reguleringsplan
Størrelse på planområdet	Ca. 43 dekar
Formål i kommuneplanens arealdel 2014-2024	Kombinert bygg og anleggsområde-nåværende

Området ligger i Øverbygda krets, sør for Nea v/Bogstadhølen.

Den framlagte plan er i tråd med KPA 2014-2024.

Vann og avløp: Offentlig vann og privat avløpsanlegg.

Teknisk infrastruktur – veg og parkering: Private veger og parkering.

Reindriftsinteresser: Utenfor reinbeitedistrikt.

Folkehelse/Barn og unges interesser/Rekreasjon og utearealer:

Vurdering av folkehelse, og barn og unges interesser: Folkehelse/Barn og unges interesser/Rekreasjon og utearealer Planendringen vil ikke påvirke utearealene i planen, ettersom annet uteoppholdsareal ikke blir mindre av planendringen. Endringen av reguleringsplan vurderes ikke å gi konsekvenser for folkehelse eller barn og unges interesser

Grunnforhold, flom, ras og skred: Beskrevet i vedlegg.

Risiko- og sårbarhetsanalyse: Beskrevet i vedlegg, revidert ROS-analyse.

Landbruksfaglig vurdering:

I planområdet finnes arealtypene skog, fulldyrka jord, og innmarksbeite, samt bebyggt område og samferdsel. Det er ikke registrert myr i planområdet.

Etter Nibio kilden sitt kartlag «dyrkbare jord», er det lite areal i planområdet som egner seg for oppdyrking til fulldyrka jord.

Naturmangfoldvurdering: Det følger 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 gjort to observasjoner av arter som er av særlig stor forvaltningsinteresse, fiskemåke og grønnfink. Artene er kategorisert som trua arter. Observasjonene er gjort i et område som er regulert til område for jord- og skogbruk i gjeldende plan, i planendring blir området regulert til LNFR. Artene vil dermed ikke bli negativt påvirket av planendringen.

Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er oppfylt. Det legges til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9–12, ettersom at naturmangfold i liten grad berøres av planendringen sammenlignet med gjeldende plan

Kulturminner: Det er ingen registrerte kulturminner i planområdet

Vurdering etter vannforskriften:

Det er registrert en liten vannforekomst i området der terrenget skrår nedover. Det er ikke planlagt vei eller bebyggelse over den kartlagte vannforekomsten.

Høringsuttalelser:

Høringsuttalelser:	Kommunens kommentarer:
Fylkeskommunen: Ingen merknader	Ok
Statens vegvesen: Ingen merknader	Ok
Mattilsynet: Ingen merknader	Ok
Statsforvalteren: Ønsker full planprosess der temaene klima og miljø og samfunnssikkerhet blir bedre/mer utfyllende utredet. Statsforvalteren som samfunnssikkerhet- og beredskapsmyndighet vil normalt ha innsigelse til en plan der områdestabiliteten ikke er utredet, og vi mener derfor også at planen bør følge ordinær prosess, jf. kommentar fra klima og miljø.	Det er innsendt reviderte dokumenter fra planlegger som sikrer utfordringer mtp. klima og miljø, samfunnssikkerhet, områdestabilitet m.m. Etter tlf.samtale med saksbehandler hos Statsforvalteren mener Selbu kommune at de reviderte dokumenter gjør at tiltaket kan gjennomføres som en endring av plan.

Saken er også sendt til følgende høringsparter uten at de har uttalt seg: NVE, Sametinget, Tensio TS AS, Værnesregionen Brann- og redningstjeneste, Innherred Renovasjon.

Forankring FN's bærekraftsmål:

Tiltaket er vurdert i tråd med FN's bærekraftsmål.

Drøfting:

Selbu kommune vurderer de innsendte dokumenter til å være tilfredsstillende og sikrer utfordringene mtp. klima og miljø, samfunnssikkerhet, områdestabilitet m.m.

Kommunedirektørens konklusjon:

På bakgrunn av vurderingene/drøftingene, så anbefaler kommunedirektøren at det faste utvalg for plansaker godkjenner endring av reguleringsplan Nytrøa i henhold til søknad.