

Saksframlegg

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

063/032 - Endring av reguleringsplan Botn - Dyrdalslia, ønske om utvidet boligtomt

Vedlegg:

Oversendelsesbrev reguleringsendring Botn 20.04.2021

Plankart mindre reguleringsendring Botn A3 M1000 14.06.2021

063/032 - Høring - Endring av reguleringsplan Botn - Dyrdalslia for utvidelse av boligtomt

063/221 nabovarsel - utvidelse av eiendom

Kommunedirektørens innstilling

Jf. pbl. § 12-14 andre og tredje ledd godkjenner Selbu kommune endring av reguleringsplan Botn – Dyrdalslia, dersom plankartet endres slik at tomtestørrelsen på gnr./bnr. 63/261 blir satt til maksimal 1,5 dekar (i tråd med kommunens forslag til tomteavgrensning).

Behandling i Det faste utvalg for plansaker - 14.09.2021

Forslag fra det faste utvalg for plansaker v/ordfører

Tomteareal blir 1,8 dekar, ikke 1,5.

Reguleringsområdet denne tomte inngår i er allerede fortettet mer enn hva opprinnelig plan tilsa, og derfor mener planutvalget at det i dette enkelttilfellet kan gis tillatelse til et større tomteareal enn anbefalt. Det er også en arronderingsmessig fordel at størrelsen økes, da området i dag ikke nyttes som friareal og ut i fra beliggenheten vil det heller ikke være naturlig å benytte dette som friareal i dagens felt. Avstanden til dyrkajorda opprettholdes gjennom at det fortsatt gjenstår ett dekar som buffer mot dette området. Det presiseres imidlertid at det på generell basis ikke er ønskelig med større tomteareal enn 1,5 dekar i regulerede boligfelt beliggende sentrumsnært

Votering: Kommunedirektørens innstilling settes opp mot forslaget fra det faste utvalg for plansaker. Forslaget fra det faste utvalg for plansaker vedtas. **Enst.**

Vedtak i Det faste utvalg for plansaker - 14.09.2021

Tomteareal blir 1,8 dekar, ikke 1,5.

Reguleringsområdet denne tomte inngår i er allerede fortettet mer enn hva opprinnelig plan tilsa, og derfor mener planutvalget at det i dette enkelttilfellet kan gis tillatelse til et større tomteareal enn anbefalt. Det er også en arronderingsmessig fordel at størrelsen økes, da området i dag ikke nyttes som friareal og ut i fra beliggenheten vil det heller ikke være naturlig å benytte dette som friareal i dagens felt. Avstanden til dyrkajorda opprettholdes gjennom at det fortsatt gjenstår ett dekar som buffer mot dette området. Det presiseres imidlertid at det på generell basis ikke er ønskelig med større tomteareal enn 1,5 dekar i regulerte boligfelt beliggende sentrumsnært.

Saksopplysninger

Søker	Geotydal AS/Living Eiendom AS
Berørt gnr./bnr.	63/32 og 63/261
Reguleringsplan som endres	Botn - Dyrdalslia (PlanID 2014-000-5)
Hensikt med endring	Utvidelse av eksisterende boligtomt
Reguleringsformål i gjeldende plan	Friområde og boligformål

Eiendom gnr./bnr. 63/261 (Botn 18) er bebygd med bolighus, i tråd med reguleringsplanen. På grunn av boligens størrelse og plassering ønsker grunneier å utvide tomta, slik at eiendommen får større uteoppholdsarealer sørover. Tomta har i dag en størrelse på 1132 kvm. Ønsket utvidelse av tomta vil føre til at den totalt vil bli 1800 kvm.

Arealet der tomta utvides er ikke klassifisert i AR5-kart, og registrert som bebygd areal.

Gjeldende reguleringsplan

I reguleringsplan Botn-Dyrdalslia er det regulert et større boligfelt, som åpner for ulik type bebyggelse med tilhørende anlegg, grøntområder og infrastruktur. Eiendomsgrensene er regulert i plankartet.

Arealet der tomta (gnr./bnr. 63/261) ønskes utvidet er i dag regulert til friområde (FRI 2) og boligformål (BF10). Byggegrensen er også tilpasset.

Innkomne høringsuttalelser

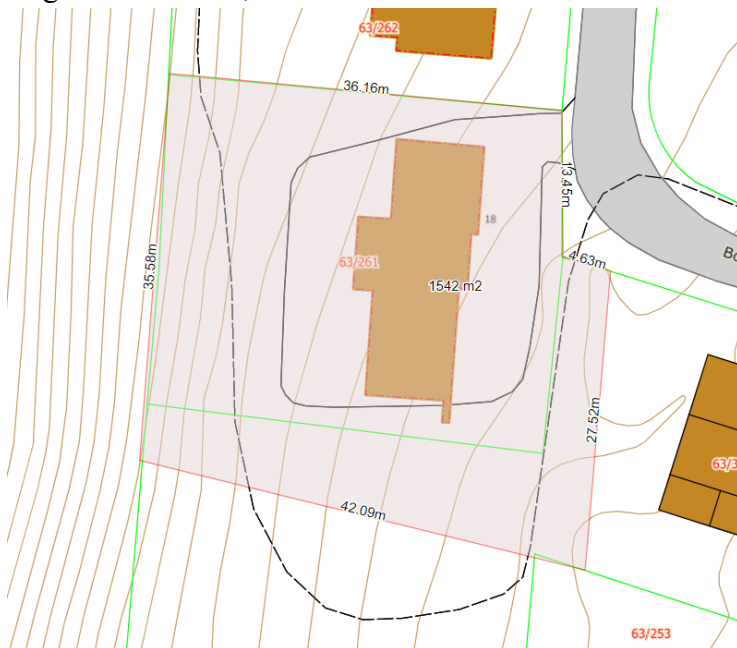
Høringsuttalelser	Kommentar
Statsforvalteren i Trøndelag <u>Landbruk</u> Viser til innskjerpet jordvern. Det er derfor viktig å ta vare på produksjonsressursene i landbruket samt bidra til å redusere presset på slike arealer. En åpning for større tomter enn det som har vært praksis bidrar til å legge et større press på omkringliggende dyrka jord over tid. Et slikt vedtak vil også kunne skape presedens. Vi har med bakgrunn i dette faglig råd om å si nei til omsøkte tomteutvidelse.	Tas til orientering.
<u>Klima og miljø</u> Vi støtter kommunens vurderinger i at det er uheldig å åpne for større tomter i et så sentralt område. I tillegg er det uheldig at dette skal gå på bekostning av områdets regulerte friareal.	Tas til orientering.
<u>Helse og omsorg og Barn og unge</u> Dagens bruk av friarealet FRI2 er ikke beskrevet i planforslaget, men det er en grunn til at det avsettes friarealer og andre former for grøntområder i og i nærheten av boligområder. Avhengig av utforming og beliggenhet gir grønne områder mulighet for aktivitet og	Det er ikke opparbeidet eller gjort spesielle tiltak i området for friareal.

lek, samt at de skaper åpne felt mellom boliger. Dette kan samtidig øke bokvalitet og gjøre ubebygde tomter mer attraktive, selv om de skulle ha begrenset størrelse. Dermed øker sannsynligheten for at de bebygges. Det gis faglig råd om at arealet innenfor FRI2 ikke reduseres.	
Trøndelag fylkeskommune Kommunen skriver at ved å åpne for tomter på 1,8 dekar i et så sentralt område i kommunen vil dette kunne gi konsekvenser for framtidige lignende saker og at dette vil være uheldig. Fylkeskommunen støtter kommunens vurdering. Vi har ellers ingen planfaglige merknader.	Tas til orientering.
NVE Vi viser til KMDs rundskriv H-5/18 og minner om at kravet til sikker byggegrunn også vil gjelde for endringer i reguleringsplaner som består i at en « <i>eiendom... endres</i> », se pbl § 28-1 første ledd. Dersom tomta ligger i et potensielt fareområde (for eksempel kvikkleireskredfare) bør tomta utredes mht. naturfare som om tiltaket var å anse som tilrettelegging for boligformål.	Tas til orientering. Tomta ligger over marin grense, og ligger ikke innenfor noen andre faresoner vist i NVEs kart.
Statens vegvesen Ingen merknader	Tas til orientering.
Sametinget Ingen merknader	Tas til orientering.
Nabomerknad <i>Nabomerknaden er vedlagt saksframlegget i sin helhet.</i> Dette er ikke et godt nok argumentert ift. utvidelse, da bolig burde vært tilpasset tomte. Det henvises til tidligere fortettingssaker innenfor BK (2014), BF (2020) og BK (2020). Dette kan ikke ses i sammenheng med omsøkte tiltak, da dette medfører lavere utnyttelsesgrad. En reduksjon av friareal skaper større press på jordbruksområdene (i nærheten), noe som allerede har skapt store utfordringer for undertegnede. Det er avsatt lite friareal innenfor planområdet, der omsøkte tiltak får betydelige konsekvenser for området for øvrig. En utvidelse undergraver gjeldende reguleringsplan, skaper presedens, samt interessekonflikter (da FRI 2 er en naturlig avgrensning mellom bolig – og jordbruksformål). Bakgrunn for byggegrense er trolig å sikre tilgang til FRI2 og bør derfor ivaretas.	Viser til Statsforvalterens landbruksavdelings uttalelse. Slik tomte er omsøkt vil boligformålet komme 16 meter nærmere dyrket mark på eiendom gnr/bnr 65/2. Da er det fortsatt 28 meter igjen av friarealet på FRI2 fram til plangrensa og eiendom 65/2.

Vurdering

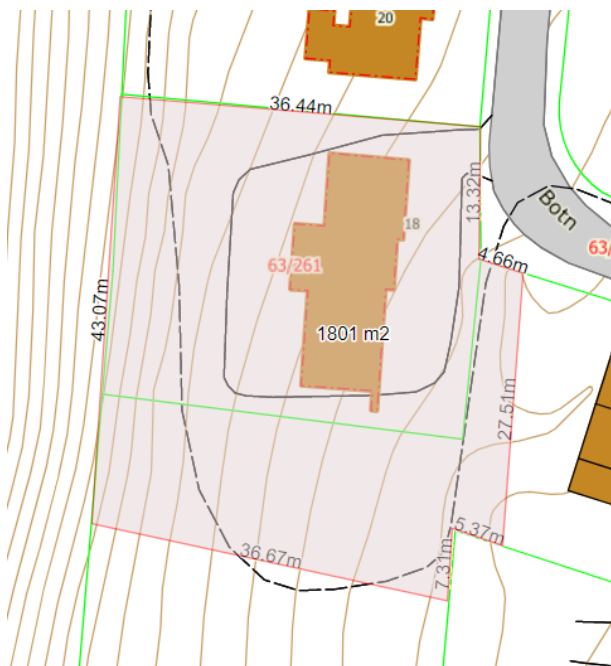
Kommunen vurderer at søknaden kan behandles etter pbl. §12-14 andre og tredje ledd, med forenklet planprosess.

I møte med tiltakshaver og planlegger har kommunen signalisert at boligtomtene i kommunen bør være ca. 1 dekar, maksimalt 1,5 dekar. Dette avhenger selvfølgelig av tomtas geografiske plassering i kommunen, og naturlig avgrensning mot naboeiendommer. Botn - Dyrdalslia er et nokså sentralt og nytt boligfelt i kommunen. Kommunen (administrativt) har på bakgrunn av dette foreslått at tomta kunne utvides, men til en maksimal størrelse på ca. 1,5 dekar. For at utvidet tomt skulle få naturlig avgrensning mot tilgrensende eiendommer foreslo kommunen følgende utvidelse, til 1549 kvm:



Figur 1 Kommunens forslag til utvidelse

Tiltakshaver ønsket likevel å gå videre med prosessen med sitt ønske om tomtestørrelse, slik:



Figur 2 Tiltakshavers ca. ønske om tomteutvidelse

Ved å åpne for tomter på 1,8 dekar i et så sentralt område i kommunen vil dette kunne gi konsekvenser for framtidige lignende saker. Dette vil være uheldig. På grunn av at tomtestørrelsen ikke er innenfor de rammene som kommunen åpner for i boligfelt, og ved fradeling, sendes saken til politisk behandling.

Vedlagt ligger merknad til planendringen fra eier av naboeiendom.