



Selbu kommune

Plan, areal og teknikk

Grim Ole Bolmøyen
Kjøsnesset 26
7580 Selbu

Delegert vedtak

Deres ref:

Vår ref: (bes oppgitt ved svar)
2008/1429-22/20080002/JOHLIE
Dok:15215/2020

Dato
15.12.2020

151/048 - Godkjent søknad om endring av reguleringsplanen Oppigarden

Saken er behandlet med vedtaksnr. 471/20 etter myndighet delegert til Virksomhetsleder Plan, areal, teknikk.

Vedtak:

Jf. plan- og bygningsloven §12-14, andre og tredje ledd, vedtas endring av del av reguleringsplan Oppigarden, planID 20080002, med tilhørende reguleringsbestemmelser og plankart.

Saksopplysninger

Søker:	Grim Ole Bolmøyen
Reguleringsplan:	Oppigarden / PlanID: 20080002
Berørte eiendommer:	Gnr./bnr. 151/48, 151/66 og 151/78
Hensikt med planendring:	Regulere adkomstveg og tomtegrenser (totalt 9 boligtomter)
Formål i gjeldende reguleringsplan	Boligformål og kombinert bolig/forretning

Selbu kommune, avdeling Plan, Areal og Teknikk (PAT) mottok privat søknad om endring av reguleringsplan Oppigarden, planID 20080002, desember 2020. Endringen berører eiendommene gnr./bnr. 151/48, 151/66 og 151/78.

Hensikten med endringen er å regulere privat, felles adkomstveg og tomtegrenser inn i plankartet. Totalt vil planendringen medføre ni boligtomter innad i planområdet.

Arealet i kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan

I kommuneplanens arealdel 2014-2024 er arealet avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål og boligformål nåværende, med detaljeringssone «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde».

I gjeldende reguleringsplan Oppigarden fra 2009 er områdene som berøres av endringen regulert til boligformål og kombinert bolig/forretning. Med byggegrense mot kommunal veg, ca 15 meter fra senterlinje veg.

Ønsket endring

For å sikre god utnyttelse av området reguleres det nå inn tomtegrenser i plankartet. Kartet viser nå totalt 9 boligtomter. To av boligtomtene inneholder eksisterende bebyggelse. Boligtomtene er på ca. 1 dekar. Boligtomt på B1 er ca. 2,5 dekar. Årsaken til at denne er så stor er at dette er arealet som er naturlig å fradele rundt eksisterende bolig.

Det er regulert inn areal for renseanlegg. Det sikres i reguleringsbestemmelsene at ved fradeling av første ubebygde boligtomt skal det opparbeides VA-plan for hele området. VA-planen skal inkludere de to tomtene med eksisterende bebyggelse.

Det er regulert adkomstveg med snuhammer i området. Det er sikret to parkeringsplasser per boligtomt i reguleringsbestemmelsene.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12

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.

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur. Det er ikke registrert arter eller naturtyper i området. Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan befinne seg arter eller naturtyper i tiltaksområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer.

Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av tiltaket og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9–12.

Det er ingen registrerte kjente kulturminner i området.

Vurdering av endringsforslaget

Kommunen anser det som positivt å tydeliggjøre potensialet for boligtomter innad i reguleringsplan Oppigarden. Dette bidrar til å sikre tilgangen på boligtomter i området.

På grunn av at reguleringsplanen tidligere har bestått av kombinert bolig og forretningsformål, vurderes det at endringen av planen ikke er av en slik karakter at den må sendes på høring. Endringen, som i hovedsak dreier seg om regulering av tomtegrenser og adkomstveg, er ikke til hinder for å gjennomføre reguleringsplanen som vedtatt.

På grunn av at reguleringsplanområde ligger under marin grense sikres det i bestemmelsene at ansvarlig søker/entreprenør skal bekrefte at grunnforholdene er tilstrekkelig gode nok før fundamentering av tomtene. Grunnforhold ble også vurdert ved 2.gangs behandling av reguleringsplanen i 2009. I saksframlegget har Rådmannen vurdert at området er trygt med tanke på mulig skredfare etter å ha sett på løsmassekartet. På grunn av at løsmassekart er mer generelle registreringer i området vil vi i forbindelse med endringen av reguleringsplanen sikre at grunnforhold blir sjekket ved oppstart av graving.

Klageadgang

I henhold til Forvaltningslovens kapittel VI kan vedtaket påklages og klagefristen er 3 uker fra mottakelse av dette brevet. Klagen må være skriftlig og begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over. Klagen sendes Selbu kommune.

Med hilsen

Johanna Marie Lien
Areal- og kommuneplanlegger

Dette brevet er godkjent elektronisk i Selbu kommune og har derfor ingen signatur.

Vedlegg:
Endring av plankart_Oppigarden 15122020
Reguleringsbestemmelser Oppigarden