



Selbu kommune

Plan, areal og teknikk

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Delegert vedtak

Deres ref:
«REF»

Vår ref: (bes oppgitt ved svar)
2021/126-49/20020001/JOHLIE Dok:8269/2022

Dato
04.05.2022

031/004 - Vedtak - Godkjent endring av Sirhaugene hyttefelt

Saken er behandlet med vedtaksnr. 166/22 etter myndighet delegert til Virksomhetsleder Plan, areal, teknikk.

Vedtak:

Jf. Jordlova § 9 omdisponerer Selbu kommune ca. 115 kvm fulldyrket mark til formål kollektivholdeplass på gnr/bnr 31/4.

Jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre og tredje ledd godkjenner Selbu kommune endring av reguleringsplan Sirhaugene hyttefelt (planID 20020001) med tilhørende plankart og bestemmelser.

Vi minner om at alle søknadspliktige tiltak skal omsøkes etter plan- og bygningsloven. Dette gjelder også adkomstveger.

Dersom eiere av fritidsboliger i planområdet ønsker å endre bygningen til helårs bolig må dette omsøkes, vurderes og godkjennes gjennom søknad om bruksendring til Selbu kommune.

Saksopplysninger

Søker – forslagsstiller/tiltakshaver	Sirhaugene hyttefelt (hytteforening)
Berørt gnr./bnr.	31/4
Reguleringsplan som endres	Sirhaugene hyttefelt (PlanID: 20020001)
Hensikt med endring	Endre planen slik at den åpner for både fritidsbebyggelse og helårs bolig
Reguleringsformål i gjeldende plan	Fritidsbebyggelse

Postadresse
Gjelbakken 15, 7580 SELBU
E-post
postmottak@selbu.kommune.no

Besøksadresse

www.selbu.kommune.no

Telefon
73816700
Telefaks

Bank
4213.16.02485
Org.nr

Tiltakshaver ønsker å endre fritidsboligformålet i reguleringsplanen til kombinert formål for fritidsbolig og bolig. Årsaken til dette er at Selbu kommune har satt fokus på at det er mulig å bruksendre fritidsboliger til helårs bolig, dersom visse krav er oppfylt.

Endring av reguleringsplan, eventuelle endringer etter høring.

Formål fritidsbebyggelse er endret til kombinert bebyggelse og anlegg for fritidsbolig og boligformål. Reguleringsbestemmelsene er tilpasset tidligere reguleringsbestemmelser. Det har vært et ønske at bebyggelsen i feltet skal ha «hyttepreg», noe som kommer fram av de reviderte bestemmelsene.

I forbindelse med høringen hadde Trøndelag fylkeskommune innsigelse til planendringen på grunn av at kollektivholdeplassen langs fv. 705 ikke er sikker nok for trygg skoleskyss. Løsningen fylkeskommunen kan akseptere er holdeplass med utbedringsstandard (i tråd med håndbok N100) på vestsiden av vegen (sørgående felt) og kantstopp på østsiden av fv. 705 (nordgående felt).

Selbu kommune ønsker å ivareta sikkerheten til kommunens innbyggere, særlig barn og unge. Vi har stort fokus på trafiksikkerhet.

Gjennom konstruktiv befaring og godt dialogmøte med fylkeskommunen har vi kommet fram til en løsning som førte til at Trøndelag fylkeskommune anså innsigelsen som imøtekommet:

Plankartet er endret slik at areal for kollektivholdeplasser er sikret i kartet.

Reguleringsbestemmelsene er også endret slik at de sikrer at det innen fem år fra vedtatt plan skal opparbeides bussholdeplasser på begge sider av fylkesvegen. Holdeplassene skal etableres i henhold til gjeldende krav og i dialog og gjennomføringsavtale med Trøndelag fylkeskommune. Dette er av hensyn til sikker skoleskyss for skolebarn og -ungdom fra planområdet.

Reguleringsbestemmelsene sikrer også at gang- og sykkelveg fra Sirmoen til holdeplass o_KHP1 skal opparbeides sammen med holdeplassen, slik at det er sikret trygg adkomst til holdeplassen.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at opparbeidelse av holdeplass og gang- og sykkelveg fra Sirmoen til o_KHP1 skal belastes Selbu kommune. Dette er avklart i Det faste utvalg for plansaker, i møte 26.04.2022.

Plankart fra 2003 følger eldre plan- og bygningslov. På grunn av at revidert plankart følger nye tegneregler har noen formål innad i planområdet fått ny farge og benevnelse.

Høringsuttalelser

Høringsuttalelse	Kommentar fra kommunen
Statsforvalteren i Trøndelag Statsforvalteren som landbruks-, klima- og miljømyndighet støtter kommunens vurderinger og har	Planendringen berører ca. 115 kvm fulldyrket jord. Kommunen vurderer at arealet med dyrka mark som blir berørt er forholdsvis lite, og det vil ikke bli stilt krav

ut over dette ingen merknad til saken. <u>Etter revidering av plankart med holdeplasser:</u> I de tilfeller omdisponering tillates er det viktig å ta vare på jordressursen på en god måte. Det bør derfor følge med en oversikt over både omfang av dyrka jord som berøres samt kvalitet. Det bør videre utarbeides en matjordplan som viser hvordan matjorda er tenkt ivaretatt – og hvilket areal den flyttes til. Vi forutsetter med bakgrunn i dette at matjordlaget da tas vare på og benyttes til jordbruksformål i nærområdet og at jordflyttingen gir agronomiske fordeler. Matjordplanen skal som hovedregel følge med når reguleringsplanen kommer på høring. Vi vil ikke gå imot den foreslåtte løsningen, men har faglig råd om at det utarbeides en matjordplan som viser hvordan jordressursen blir ivaretatt og hvilket areal den flyttes til.	om matjordplan. Det er sikret i bestemmelsene at matjorda skal ivaretas og brukes til jordforbedrende formål.
Trøndelag fylkeskommune Av trafikksikkerhetsgrunner samt rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, vil Trøndelag fylkeskommune fraråde Selbu kommune å godkjenne endringsforslaget. Dersom det likevel besluttes å revidere reguleringsplanen, ber vi om at følgende bestemmelser tas inn i den reviderte planen: - Av hensyn til trafikksikkerhet, særlig med tanke på barn og unge, må det opparbeides bussholdeplasser på begge sider av fylkesvegen, fra og med tredje bolig. Holdeplassene må etableres i henhold til gjeldende krav. Etablering av holdeplasser krever at det inngås en gjennomføringsavtale med Trøndelag fylkeskommune. - Aktuelle tiltak for å tilrettelegge krysningspunktet over fylkesvegen må avklares med Trøndelag fylkeskommune i forbindelse med utarbeidingen av en gjennomføringsavtale. - Plangrensen utvides, slik at bussholdeplassene tilknyttet planområdet kommer innenfor plangrensen.	Selbu kommune har gjennom god dialog med Trøndelag fylkeskommune kommet fram til en løsning, og fylkeskommunen anser innsigelsen sin som imøtekommet. Løsningen er beskrevet tidligere i saksframlegget.

Det må videre komme tydelig frem i behandling av revidert plan at det ikke kan forventes at Trøndelag fylkeskommune de nærmeste årene kan avsette midler til utbygging av gang- og sykkelveg, bussholdeplasser eller tilrettelegging av krysningspunkt, dersom dette spilles inn som et behov som følge av bosetting innenfor planområdet. Dersom overnevnte elementer ikke tas til følge, er dette å betrakte som en innsigelse til planendringen. I så tilfelle vil saken bli behandlet politisk i fylkesutvalget.	
Mattilsynet Ingen merknad	
Sametinget Ingen merknad	
Statens vegvesen Statens vegvesen ber om at man ser nærmere på gode løsninger for myke trafikanter i tråd med prinsippene om universell utforming. Vi er ikke overbevist om at en blanding av bolig- og fritidsbebyggelse er hensiktsmessig.	Det er ikke regulert fortau langs adkomstveg til Sirhaugene. Det er sikret i rekkefølgekrav at gang- og sykkelveg mellom Sirmoen og kollektivholdeplass på østsiden av fv. 705 skal opparbeides når holdeplassen opparbeides. Dette vil gjøre adkomsten til holdeplassen tryggere for myke trafikanter. Alternativet ville vært at de myke trafikantene gikk i vegbanen på fv. 705 mellom Sirmoen og holdeplassen. Per i dag er det fartsgrense 70 km/t på fv. 705 forbi området. Trøndelag fylkeskommune har uttalt i møte med kommunen at det ikke er ønskelig å etablere gangfelt for kryssing av veg der fartsgrensen er så høy.
NVE Planforslaget berører våre saksområdet flom og skred (kvikkleire). Det er et aktsomhetsområde for flom langs Siran, jf. NVE Atlas. Flomfaren berører ikke hytte- og boligbebyggelsen i hyttefeltet, men området som er regulert til småbåthavn/grønnstruktur. Reguleringsplanen er også under marin grense, slik at faren for områdeskred i kvikkleire må avklares. Aktsomhetskart for	Bebyggelsen i planområdet ligger utenfor flomfaresonen langs Selbusjøen. 26 av 27 hyttetomter i reguleringsplanen er utbygd, og det er ikke kjent at det har oppstått problemer knyttet til grunnforhold ved tidligere bygging i området. På bakgrunn av dette vurderer kommunen at det ikke skal stilles krav om geoteknisk vurdering/grunnundersøkelser i forbindelse med planendringen.

kvikkleire i NVE Atlas viser at bebyggelsen i hyttefeltet ligger på tykk morene, med område med stor sannsynlighet for kvikkleire like ovenfor. Selv om hyttefeltet ser ut til å ligge nokså flatt bør det avklares om det kan rammes av utløpsområde for et eventuelt kvikkleireskred. NVE Atlas viser at adkomstveien til hyttefeltet er i område med mulig kvikkleireskredfare. Også grunnforholdene i strandsonen og eventuell skredfare der bør avklares. NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred kan benyttes i arbeidet. NVE anbefaler kommunen å påse at reell flom- og skredfare er avklart i forbindelse med reguleringsplanen og at eventuelle nødvendige hensyn som ivaretar fare er innarbeidet i planen med bestemmelser. Kommunen må vurdere om planen har krav som sikrer at planlagt bebyggelse og andre tiltak har tilstrekkelig sikkerhet i henhold til kravene i TEK17 §§ 7-2 og 7-3.	Det er sikret i bestemmelsene at ved bygging på tomt T27 skal det foreligge notat som beviser trygg byggegrunn.
Nabomerknader: Fredrik Drangsholt: Ønsker oversikt over økonomiske endringer (renovasjonssatser, skattesats på eiendom osv). Lars Erik Moe: Kommentarer om at utsendte plankart og bestemmelser ikke stemmer over ens. Per Arne Gaarden: Ønsker at reguleringsbestemmelsene åpner for solceller på tak. John Inge Sirum: Vedlagte plankart viser tiltak som ikke er i samsvar med reguleringsplanen, plankartet må oppdateres og tiltak må være i samsvar med reguleringsplanen. Planendringen vil føre til økt bruk av området. Det må settes rekkefølgekrav ang. trafiksikkerhet, med krav om gang- og	Selve planendringen vil ikke føre til økonomiske endringer for hytteeiere i feltet. Dersom eiere søker om bruksendring fra fritidsbolig til helårs bolig vil trolig noen av satsene endres. Plankart og bestemmelser er oppdatert og stemmer nå over ens. At solceller på tak er tillatt er sikret i bestemmelsene. Tiltak i planområdet stemmer over ens med arealformet, med unntak av tiltak som er etablert i tidligere grøntformål i sør. Det stilles ikke rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang- og sykkelveg på foreslått strekning. Antallet tomter i planområdet er forholdsmessig lavt i forhold til de kostnadene tiltaket vil medføre. Gang- og sykkelveg langs fv. 705 er på ønsket

sykkelveg langs fv. 705 fra adkomst til Sirhaugene til Spar B. Langseth.	prioriteringsliste i ny trafikksikkerhetsplan som nå er ute på høring, og vil være et tiltak som er avhengig av Trøndelag fylkeskommunes investeringsplaner.
--	--

Vurdering av planendringen

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

Planområdet ligger bygdanært og har relativt ny bebyggelse. Planområdet ligger også nært Selbusjøen og har attraktive kvaliteter for bosetting. Eksisterende infrastruktur og nærheten til fv. 705 med kollektivholdeplass taler også for planendringen.

Landbruksfaglig vurdering

Samfunnsmessige hensyn

Hensynet til en større gruppe mennesker eller som i dette kontinuerlig drift av jordbruksarealer skal vurderes. Regulerte kollektivholdeplasser langs fv. 705 berører drøye 100 kvm med fulldyrket jord. Arealet som blir berørt anses for å være relativt lite, og samfunnsnyttene av trafikksikre kollektivholdeplasser i området anses for å være stor. Dette er et viktig samfunnsmessig tiltak som vil komme mange mennesker til gode. På bakgrunn av dette er Selbu kommune positiv til å omdisponere denne dyrkajorda jf. Jordlova § 9.

På bakgrunn av opplysninger i saken og vurderingene over er Selbu kommune positive til Planendringen, og godkjenner den med administrativt vedtak.

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 begrunnet, og den skal nevne det vedtaket det klages over. Klagen sendes til postmottak@selbu.kommune.no. Klagen kan også sendes til Selbu kommune, avdeling Plan, areal og teknikk, Gjelbakken 15, 7580 Selbu.

Med hilsen

Johanna Marie Lien
Areal- og kommuneplanlegger

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

Vedlegg:
20020001_a Plankart Sirhaugene 230322
20020001 Reguleringsbestemmelser Sirhaugen 040522

