



Selbu kommune

Plan, areal og teknikk

SELBUHUS INDUSTRIER AS
Selbuvegen 817
7580 SELBU

Delegert vedtak

Deres ref:

Vår ref: (bes oppgitt ved svar)
2021/1710-13/140/JOHLIE Dok: 1284/2022

Dato
08.02.2022

063/013 - Vedtak - Godkjent endring av reguleringsplan Botnlia - Bellshåggån, ved Skarodden

Saken er behandlet med vedtaksnr. 37/22 etter myndighet delegert til Virksomhetsleder Plan, areal, teknikk.

Vedtak:

Jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre og tredje ledd godkjenner Selbu kommune endring av reguleringsplan Botnlia-Bellshåggån, ved Skarodden (planID 2010-000-5_b) med tilhørende plankart og bestemmelser. Utvidet bruk av avkjørsel til Vikvarvvegen for ny boligtomt godkjennes.

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

Saksopplysninger

Søker	Selbuhus Industrier AS/ Rigmor Hårstad og Ola Hårstad
Berørt gnr./bnr.	63/13
Reguleringsplan som endres	Botnlia-Bellshåggån (PlanID: 2010-000-5_b)
Hensikt med endring	Regulere ny boligtomt
Reguleringsformål i gjeldende plan	Friområde og støysone (gul sone)

Området ligger på eiendom 63/13 (Vikvarvvegen 7), ca. 2 km nord for Mebonden (Selbu sentrum). Arealet som blir berørt av endringen er registrert som skog av høy bonitet.

Årsaken til at planen endres er for å regulere ny boligtomt på eiendom 63/13.

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

Kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan

I kommuneplanens arealdel 2014-2024 er arealet avsatt til boligformål – nåværende. Mindre deler av området er avsatt til friområde.

I reguleringsplan Botnlia - Bellshåggånn inngår blant annet boligbebyggelsen i Botnlia og på Skarodden. Arealet som inngår i endringen ligger innad på eiendom gnr/bnr 63/13, på nordsiden av Vikvarvvegen. Eiendommen er vært regulert til boligformål og friområde. Deler av eiendommen er berørt av støysone – gul støysone. Det er regulert adkomst fra Vikvarvvegen.



Figur 1 Tidligere gjeldende plankart for området



Figur 2 Revidert plankart for området

Vedtatt endring av reguleringsplan

Endringen av reguleringsplanen innebærer ny boligtomt innad i område B. Tomta har regulert adkomst fra eksisterende veg til Vikvarvvegen 7, vist med veiledende pil for avkjørsel.

For å regulere boligtomta er formål for friområde som blir berørt av ny tomt flyttet til areal på vestsiden av eksisterende bebyggelse i Vikvarvvegen 7 (se figur 2 og 3). Planområdet får dermed ikke redusert areal regulert til friområde.

På grunn av at området er under marin grense er det sikret i bestemmelsene at entreprenør skal bekrefte at grunnforholdene er tilstrekkelig gode nok.

Bestemmelsene sikrer også at det ikke tillates høyere murer innenfor planområdet enn 2,0 meter.

På grunn av at det er registrert hagelupin i området er det sikret i bestemmelsene at dette skal hensyntas ved tiltak i området.

Søknad om endret eller utvidet bruk av avkjørsel

Tiltakshaver har søkt om endret bruk av avkjørsel til Vikvarvvegen 7 på grunn av ny boligtomt på gnr/bnr 63/13. Ca. vegreferanse: FV6722 S1D1 m72.

Trøndelag fylkeskommune har ingen innvendinger mot utvidet bruk for én boligtomt. Selbu kommune godkjenner økt bruk av avkjørselen.

Høringsuttalelser

Uttalelser	Kommunens kommentarer
Statsforvalteren i Trøndelag Statsforvalteren har innsigelse til planen inntil krav til støy er ivarettatt i planbestemmelsene. Hjemmel er gitt i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/21, samt innsigelsesrundskriv T-2/16.	Bestemmelse § 4.2 og 5.3 er endret etter høringsrunden. Bestemmelsene er nå spesifisert og viser til tabell 3 i veileder T-1442/21. Bestemmelsene sikrer nå at ny bebyggelse skal ha tilgang til stille side, og tilgang til stille egnet uteoppholdsareal. Ved plassering av bebyggelse i øvre del av gul sone skal minst ett soverom plasseres mot stille side. Statsforvalteren i Trøndelag har trukket sin innsigelse etter endringen av bestemmelsene.
Trøndelag fylkeskommune Fylkeskommunen har ingen merknader til at planen åpner for utvidet bruk av den aktuelle avkjørselen for innregulering av én ekstra boligtomt. Vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.	Tas til orientering.
Statens Vegvesen Statens vegvesen mener det er positivt at det legges opp til en fortetting i et sentrumsnært område med gode løsninger for myke trafikanter.	Tas til orientering.
Norges vassdrag- og energidirektorat Forslaget til planendring er av begrenset omfang. Siden det er tatt inn gode bestemmelser med hensyn til naturfare har vi ingen innvendinger til endringen av planforslaget.	Tas til orientering.
Sametinget Ingen merknader	Tas til orientering.

Vurdering av planendringen

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

Planområdet ligger under marin grense. Store deler av området er allerede bebygd. På bakgrunn av NVEs uttalelse til planendringen vurderer kommunen at det ikke er nødvendig med geotekniske vurderinger. Det er sikret i bestemmelsene at før fylling, graving eller fundamentering på boligtomt skal det bekreftes av entreprenør at grunnforholdene er tilstrekkelig gode nok.

Etter høringsrunden og innsigelse fra Statsforvalteren er reguleringsbestemmelsene om boligbebyggelse om støy i gul støysone spesifisert. Statsforvalteren har trukket sin innsigelse.

Kommunen vurderer at eksisterende avkjørsel fra Vikvarvvegen er oversiktlig, og godkjenner utvidet bruk for ny boligtomt.

Planendringen medfører fortetting i eksisterende boligfelt, som er i tråd med overordnede føringer. Området ligger sentralt til i Selbu, og det har enkel tilgang til populære friluftsområder ved Selbusjøen. Det er også nært sentrumsfunksjoner og skoleområdet på Bell.

På bakgrunn av dette godkjenner Selbu kommune endring av reguleringsplan Botnlia-Bellshåggån ved Skarodden.

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:
2010-000-5 Revidert planbestemmelser Botnlia Bellshåggån 250122,
Plankart - Endring av Botnlia - Bellshåggån, ved Skarodden
08022022

Kopi til:

Rigmor Hårstad	Vikvarvvegen 7	7580	SELBU
Ola Hårstad	Vikvarvvegen 7	7580	SELBU