



Selbu kommune

Plan, areal og teknikk

GEOTYDAL AS
Postboks 4
7591 TYDAL

Administrativt vedtak

Att.Odd Ivar Ekker

Deres ref:

Vår ref: (bes oppgitt ved svar)

Dato

2026/664-7/84/33/MARAAS8

21.05.2026

Dok:5414/2026

84/33 - Endring av reguleringsplan - Marstad boligfelt - Godkjenning

Administrativt vedtak plansak - vedtaksnr. 2/2026.

Vedtak:

Jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre og tredje ledd godkjenner Selbu kommune endring av reguleringsplan Marstad Boligfelt (planID 2021-000-4) med bestemmelser datert 21.05.2026. Endringen gjelder kun reguleringsbestemmelsene og erstatter tidligere reguleringsbestemmelser datert 13.02.2024.

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

Saksopplysninger

Søker – forslagsstiller/tiltakshaver	GeoTydal AS – Winn Næring AS
Berørt gnr./bnr.	84/33, 84/36, 84/37, 84/38, 84/39, 84/40
Reguleringsplan som endres	2021-000-4
Hensikt med endring	Hensikten med reguleringsendringen er å gi økt fleksibilitet i boligtypen innenfor eksisterende reguleringsplan ved å: <ul style="list-style-type: none">• åpne for tomannsboliger og konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) i tillegg til frittliggende eneboliger.• øke maksimal utnyttelsesgrad fra BYA = 30% til BYA = 50% per tomt.

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

Besøksadresse
Gjelbakken 15
www.selbu.kommune.no

Telefon
73816700
Telefaks

Bank
Org.nr
971 197 609

	Plankart, planavgrensning og regulerte formål foreslås videreført uendret.
Reguleringsformål i gjeldende plan	<p>I gjeldende reguleringsplan er området regulert til boligbebyggelse med følgende hoveddrammer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • frittliggende eneboliger • maksimal utnyttelsesgrad BYA = 30 % • tilhørende bestemmelser for høyde, utforming, parkering, uteoppholdsareal, trafikk og teknisk infrastruktur. <p>Forslaget til endring omfatter kun revisjon av reguleringsbestemmelsene, og innebærer ingen utvidelse av planområdet eller nye arealformål. Endringene vurderes å ligge innenfor rammene av gjeldende plans intensjoner for boligformål.</p>

Hensikten med planendringen er å gi økt fleksibilitet i boligtypologi og bedre utnyttelse av allerede regulert boligområde, ved å åpne for tomannsboliger og konsentrert småhusbebyggelse samt å øke maksimal utnyttelsesgrad per tomt.

Endring av reguleringsplan, eventuelle endringer etter høring.

Bebyggelse og anlegg

Det foreslås å endre reguleringsbestemmelsene slik at det, i tillegg til frittliggende eneboliger, tillates tomannsboliger og konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus). Videre foreslås maksimal utnyttelsesgrad økt fra BYA = 30 % til BYA = 50 % per tomt.

Vegformål og avkjørsel

Planendringen medfører ingen endringer i regulerte vegformål, adkomstløsninger eller avkjørslar. Eksisterende adkomst via Marstadvegen videreføres. Planendringen kan medføre noe økning i lokal trafikk som følge av flere boenheter innenfor planområdet.

Parkering

Krav til parkering videreføres i reguleringsbestemmelsene. Parkering skjer innenfor egen tomt i tråd med kommunens normer, og biloppstillingsplasser inngår i beregning av utnyttelsesgrad.

Teknisk infrastruktur

Planområdet er tilknyttet privat avløpsanlegg (minirensanlegg) med kommunalt ledningsnett fram til tilknytningspunkt. Eksisterende utslipp er godkjent for 45 pe, og avløpsanlegget er dimensjonert for inntil 50 pe, basert på gjeldende regulering.

Planendringen åpner for flere boenheter innenfor planområdet, men innebærer ikke i seg selv rett til utbygging utover kapasiteten i eksisterende avløpsanlegg.

Reguleringsbestemmelser

Planendringen omfatter kun revisjon av reguleringsbestemmelsene. Plankart og planavgrensning videreføres uendret.

Endringer etter høring:

- Det gjøres endringer i reguleringsbestemmelse 2.2, der «svartelistede arter» endres til «fremmede arter», og det henvises til *Forskrift om fremmede organismer*.

- Det legges til en ny bestemmelse 2.5 *Yngletidsfredning - Rydding av vegetasjon, hogst og spesielt støyende/inngrepene aktivitet må unngås i yngletiden, fra april til juni, jf. Naturmangfoldloven §15.*
- Det legges til en ny bestemmelse 7.6 *Vann og avløp - Boligfeltet er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlige avløpsledninger som går til et privat avløpsanlegg dimensjonert med kapasitet opp til 50pe utslipp.*
Boliger/boenheter innenfor planområdet skal tilknytte seg dette avløpsanlegget. Medfører tilknytningen utslipp utover kapasiteten på dette avløpsanlegget på 50pe, må det oppgraderes, eller nytt anlegg etableres, før det kan gis byggetillatelse til disse boligene/boenhetene.

Høringsuttalelser

Høringsuttalelse	Kommentar fra kommunedirektøren
<p>Statsforvalteren i Trøndelag:</p> <p><i>Landbruk;</i> Positivt at det foreslås høyere utnyttning, da området tidligere har vært dyrka mark.</p> <p><i>Klima og miljø;</i> Positivt at det sikres høyere utnyttelse.</p> <p>Forutsetter at det sikres i planbestemmelser ang. avløpsbelastning og kapasitet knyttet til videre utbygging av området.</p> <p>Anbefaler å ta inn en bestemmelse ang. yngletidsfredning jf. Naturmangfoldloven §15.</p> <p>Bestemmelse 2.2 viser til «svartelistede» arter, det anbefales å oppdatere bestemmelsen med henvisning til gjeldende ordlyd og regelverk, som fremmede arter eller forskrift om fremmede organismer.</p> <p><i>Samfunnssikkerhet;</i> Når endringen er av mindre karakter og det er vurdert at det ikke er nødvendig med ny ROS er det viktigste er at samfunnssikkerheten blir vurdert, og at vurderingene er tilgjengelige for den nye/oppdaterte reguleringsplanen.</p> <p><i>Konklusjon;</i> Utover de forholdene som er omtalt ovenfor, har Statsforvalteren i Trøndelag ikke ytterligere merknader til planforslaget slik det foreligger.</p>	<p>Det er sikret i bestemmelse 7.6 at utbygging av boliger utover kapasitet på privat avløpsanlegg må ha annen godkjent løsning, eller anlegget må oppgraderes.</p> <p>Det er lagt inn en bestemmelse 2.5 ang. yngletidsfredningen, jf. Naturmangfoldloven §15. Rydding av vegetasjon, hogst og spesielt støyende/inngrepene aktivitet skal unngås i denne perioden.</p> <p>Bestemmelse 2.2 endres til fremmede arter, og med henvisning til Forskrift om fremmede organismer.</p> <p>Vurderingene er utført i planbeskrivelsen.</p>
<p>Trøndelag Fylkeskommune:</p> <p>Ingen merknader.</p>	
<p>NVE:</p> <p>Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf.</p>	

<p>NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.</p>	<p>Det er vurdert til at det ikke er nødvendig med konkret bistand fra NVE i denne saken.</p>
<p>Statens Vegvesen: Har ingen merknader til foreslåtte planendringer.</p>	
<p>Naboer: Ingen innkommende merknader.</p>	

Vurdering av planendringen som forenklet prosess

Kommunen har vurdert at planendringen kan behandles etter pbl. § 12-14 andre og tredje ledd med forenklet planprosess. Det er særlig lagt vekt på følgende forhold:

- Endringen gjelder kun reguleringsbestemmelser, ikke plankart eller formålsavgrensning.
- Det legges ikke til rette for nye byggeområder eller utvidet arealbruk, men for fortetting innenfor allerede regulert boligområde.
- Endringen vurderes ikke å ha vesentlige virkninger for omgivelsene, herunder landskap, naturmangfold, trafikkforhold eller teknisk infrastruktur.
- Gjeldende ROS-analyse anses dekkende også etter foreslått endring. Økt utnyttelse og flere boenheter endrer ikke risikobildet i vesentlig grad.
- Planendringen vurderes ikke å være i strid med overordnede planer eller nasjonale/regionale interesser.

På bakgrunn av dette vurderer kommunen at planendringen er en mindre endring av gjeldende reguleringsplan, og at full planprosess etter § 12-10 ikke er nødvendig.

Vurderinger

Naturmangfoldvurdering

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.

Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfold i § 8, viser kommunen til tilgjengelige offentlige databaser, herunder Artskart, Naturbase og Sensitive artsdata, samt lokal kunnskap om området. Det er ikke framkommet opplysninger som tilsier at tiltaket berører registrerte arter eller naturtyper av særlig verdi. Kravet i § 8 anses dermed oppfylt.

Ettersom planendringen ikke innebærer nye arealinngrep eller endret arealbruk sammenlignet med gjeldende plan, vurderes det ikke å være nødvendig å foreta nærmere vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 9–12.

Reguleringsbestemmelse 2.2 endres til «fremmede arter» i stedet for «svartelistede» arter, for å samsvare med lovverk, og henviser til Forskrift om fremmede organismer.

Det legges til en ny bestemmelse 2.5 ang. yngletidsfredning i perioden april til juni.

Markslagskart og myrområder

Planendringen innebærer ingen nye arealbeslag og berører ikke myrområder eller andre sårbare markslag utover det som allerede er regulert i gjeldende plan.

Landbruksinteresser/jordvern/beiteinteresser/vernskog

Planområdet er allerede avklart til boligformål gjennom gjeldende reguleringsplan. Planendringen berører ikke dyrka eller dyrkbar jord, og vurderes ikke å få konsekvenser for landbruksdrift, beiteinteresser eller vernskog.

Kulturminner

Det er ikke kjent automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Dersom det under arbeider i marken skulle framkomme spor etter kulturminner, gjelder meldeplikt i henhold til kulturminneloven.

Vurdering etter vannforskriften

Planendringen vurderes ikke å få konsekvenser for vannmiljø eller vannforekomster, og utløser ikke nye vurderinger etter vannforskriften sammenlignet med gjeldende plan.

Reindrift

Planendringen vurderes ikke å berøre arealer av betydning for reindrift utover det som allerede er avklart i gjeldende plan.

Grunnforhold / ROS-analyse

Gjeldende ROS-analyse anses dekkende også etter foreslått planendring. Endringen medfører ikke nye risikoforhold eller vesentlig endret risikobilde.

Folkehelse/Barn og unges interesser/Rekreasjon og utearealer

Planendringen vurderes ikke å få negative konsekvenser for folkehelse, barn og unges interesser eller bruk av ute- og rekreasjonsarealer. Krav til uteoppholdsareal og lekeareal videreføres i reguleringsbestemmelsene.

Teknisk infrastruktur

Trafikkøkningen på grunn av flere boenheter vurderes å være begrenset, og innenfor det eksisterende vegnettets kapasitet. Endringen innebærer ingen nye vegtilknytninger eller endrede avkjøringer, og det legges til grunn at gjeldende krav til siktforhold, parkering og adkomst videreføres. Planendringen vurderes derfor ikke å medføre vesentlige negative konsekvenser for trafiksikkerheten.

Avløp

Eventuell framtidig utbygging som medfører økt avløpsbelastning utover dimensjonert kapasitet må dokumenteres særskilt, og eventuelle nødvendige oppgraderinger av avløpsanlegget må være gjennomført før slik utbygging kan tillates.

Det må sikres en reguleringsbestemmelse som ivaretar at utbygging innenfor planområdet ikke medfører økt avløpsbelastning utover 50 pe, og at eventuell utbygging som overskrider denne grensen først kan tillates etter dokumentert kapasitet og eventuelle nødvendige oppgraderinger av avløpsanlegget er godkjent. Dette er nå sikret i bestemmelse §7.6 *Vann og avløp*.

Med bakgrunn i opplysninger i saken og vurderingene ovenfor, godkjenner Selbu kommune endring av reguleringsplan Marstad Boligfelt med bestemmelser.

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

Jan Erik Marstad
Virksomhetsleder Plan, areal og teknikk

Marita Hilmo Aasen
Fagleder plan- bygg og oppmåling
90805070

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

Vedlegg

- 1 Marstad boligfelt - Reviderte reguleringsbestemmelser 21.05.26
- 2 Planbeskrivelse reguleringsendring planforslag 10.03.2026.pdf

Kopi til
Winn Næring AS