



# Selbu kommune

Plan, areal og teknikk

Jarle Aftret  
Aftretsvegen 79  
7580 Selbu

## Delegert vedtak

Deres ref:

Vår ref: (bes oppgitt ved svar)  
2011/329-40/166419960003/JOHLIE  
Dok:4864/2021

Dato  
16.07.2021

### 148/003 - Godkjent endring av reguleringsplan for Setertjernremmet hyttefelt

Saken er behandlet med vedtaksnr. 182/21 etter myndighet delegert til Virksomhetsleder Plan, areal, teknikk

#### Vedtak:

Jf. pbl. § 12-14 godkjenner Selbu kommune endring av reguleringsplan Setertjernremmet hyttefelt (PlanID: 2010-000-7), med tilhørende reguleringsbestemmelser og plankart.

#### Saksopplysninger

Selbu kommune har mottatt søknad om endring av reguleringsplan Setertjernremmet (2012). Søknaden er innsendt av Geotydal AS på vegne av tiltakshaver. Søknaden behandles etter pbl. §12-14.

|                                    |                                                                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Søker                              | Geotydal AS/Jarle Aftret                                                               |
| Berørt gnr./bnr.                   | 148/3, 148/5 og 148/7                                                                  |
| Reguleringsplan som endres         | Setertjernremmet (PlanID: 2010-000-7)                                                  |
| Hensikt med endring                | Oppgradering av plankart og ny bestemmelse som hindrer etablering av gatelys i feltet. |
| Reguleringsformål i gjeldende plan | Fritidsboligformål og vegformål                                                        |

Etter endring av plankartet viser det nå hvor opparbeidede adkomstveger ligger i terrenget. Det har flere steder vært behov for å justere kartet etter hvor vegene er opparbeidet. Les mer om dette under kommunens vurdering av planendringen.

Planområdet består i hovedsak av skog av lav bonitet, uproduktiv skog og myr.

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

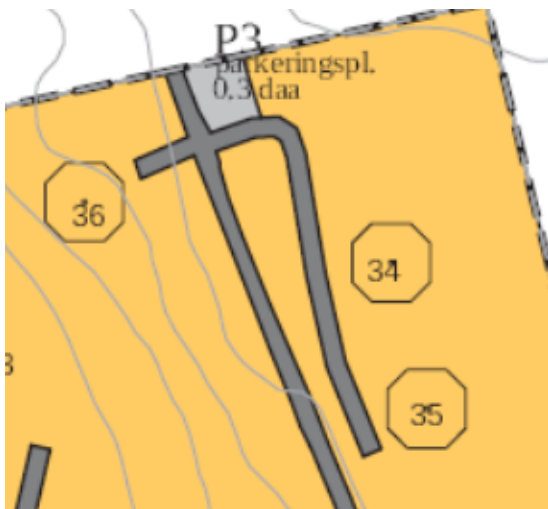
## Gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel

I gjeldende reguleringsplan for Setertjernremmet, vedtatt i 2012, består plankartet av flateregulering med fritidsboligformål, punktfester for regulerte tomter og adkomstveger i feltet, samt noen parkeringsplasser.

I kommuneplanens arealdel 2014-2024 har arealet for reguleringsplan Setertjernremmet formålet fritidsbebyggelse, og noe LNFR-formål. Hele arealet for planområdet har detaljeringszone «reguleringsplan skal fortsatt gjelde».

### Ønsket endring

Endringen innebærer som sagt en korrigering av regulerte adkomstveger i plankartet. Eksempel på endring fra gjeldende reguleringsplan til nytt revidert plankart:



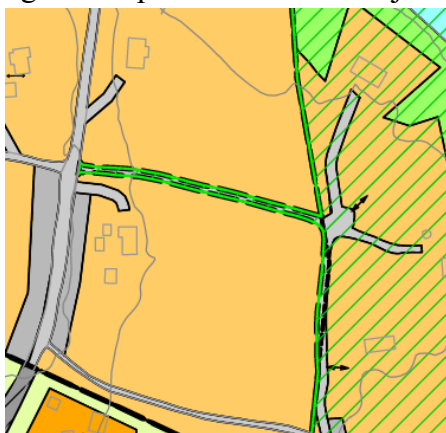
Figur 1 Gjeldende plan 2012



Figur 2 Revidert plankart 2021

For at planområdet skal være mer hensiktsmessig er plangrensen justert slik at den følger eiendomsgrensen langs gnr./bnr. 148/5, særlig ved gnr./bnr. 148/69.

Adkomstveg til gnr./bnr. 147/1 (som er regulert i reg.plan Sørungen (Guldseth Søndre) legges også inn i plankartet for Setertjernremmet:



Figur 3 adkomstveg til 147/1 i reg.plan Sørungen markert i grønt



Figur 4 Adkomstveg lagt inn i Setertjernremmet

Det tilføyes en reguleringsbestemmelse som sikrer at adkomstvegene i planområdet ikke skal lyssettes med gatelys eller lignende. Dette er for å unngå lysforurensing i et område som ligger i utmarka. Dette er sikret i bestemmelse 2.1.4

## 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, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.*

Gjeldende reguleringsplan er vedtatt i 2012. Endringen av planen som nå er omsøkt medfører ikke flere hyttetomter, eller større press på naturmangfoldet i området. Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur. Det er ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan befinne seg arter eller naturtyper i tiltaksområdet som ikke ble fanget opp ved regulering av området i 2012. På bakgrunn av dette gjennomføres ikke ny naturmangfoldvurdering for planområdet.

Det er ingen registrerte kjente kulturminner i området.

## Vurdering av planendringen

Plankartet viser nå hvor opparbeidede adkomstveger ligger i terrenget. Det har flere steder vært behov for å korrigere plankartet etter hvor vegene er opparbeidet. Det er flere lignende saker i kommunen der grunneiere har blitt oppfordret fra kommunen om å endre plankart i reguleringsplanene sine. Det er uheldig at adkomstveger ikke er opparbeidet i tråd med vedtatt reguleringsplan. Kommunen vurderer det slik at det viktigste er å få økt fokus framover på at adkomstveger i hyttefelt også skal søkes gjennom byggesak, slik at man sikrer at veg blir bygd iht. plankartet. Ved å endre plankartene der disse feilene er blitt oppdaget unngår grunneiere, tomtkjøpere og oppmåler problemer når tomter skal fradeles i framtiden. Man unngår at adkomstveg er bygd over regulerte tomter. Det er positivt at plankartet viser faktisk arealbruk i området. Videre vurderes det at dersom grunneier/tiltakshaver blir pålagt å endre vegtraseen som er bygd vil det medføre større terrenginngrep og unødvendig store kostnader for grunneier/tiltakshaver.

Planendringen er vurdert etter plan- og bygningsloven §12-14. Endringen er forelagt grunneiere og naboer i planområdet. Innkomne merknader er svart-ut av planlegger, og hensyntatt i den grad de er relevante. På grunn av at endringene i planen er av mindre karakter vurderes det at det er ingen øvrige myndigheter som regnes som berørte parter, og sendes derfor ikke ut på høring. Vedtaket sendes ut som kunngjøring med klagefrist som normalt ved vedtak i plansaker.

### **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](mailto:postmottak@selbu.kommune.no). Klagen kan også sendes til Selbu kommune, avdeling Plan, areal og teknikk, Gjelbakken 15, 7580 Selbu.

Med hilsen

Jan Erik Marstad  
Virksomhetsleder Plan, Areal og Teknikk

Johanna Marie Lien  
Areal- og kommuneplanlegger

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

Vedlegg:  
Setertjernremmet reguleringsbestemmelser 190321  
Plankart

Kopi til:  
GeoTydal AS