



Selbu kommune

Plan, areal og teknikk

SELBU BYGGTRE AS
Selbuvegen 1241
7580 SELBU

Delegert vedtak

Att. Remy Spierings

Deres ref:

Vår ref: (bes oppgitt ved svar)
2014/1086-113/166420140005/JOHLIE
Dok:4822/2020

Dato
04.05.2020

063/254 - Godkjent søknad av endring av reguleringsplan Botn - Dyrdalslia

Saken er behandlet med vedtaksnr. 108/20 etter myndighet delegert til Virksomhetsleder Plan, areal, teknikk, jf. administrativt delegeringsreglement vedtatt av rådmannen 01.06.2017.

Vedtak:

Jf. plan- og bygningsloven §12-14, andre og tredje ledd, vedtas endring av reguleringsplan Botn – Dyrdalslia (PlanID 2014-000-5). Endringene er omsøkt for å øke arealutnyttelsen i deler av området som er regulert.

Saksopplysninger

Selbu kommune, avdeling Plan, Areal og Teknikk (PAT) mottok privat søknad om endring av reguleringsplan Botn – Dyrdalslia, PlanID 2014-000-5, i februar 2020. Endringen berører eiendom gnr./bnr. 63/254, 63/267, 63/268 og 63/269.

Bakgrunnen for endringen av reguleringsplanen er å øke utnyttelsesgraden i området. Dette gjøres ved å øke antall tillatte boenheter innad i felt BK, og antall tomter i felt BF 2.

For å øke utnyttelsesgraden i BK endres reguleringsbestemmelse *4.1.1 Formål og utnyttelsesgrad* fra:

På felt BK skal det etableres 10 boenheter. Det tillates inntil 2 boenheter per hus.

Til:

På felt BK skal det etableres minimum 10 boenheter og maksimalt 20 boenheter. Det tillates inntil 3 boenheter per hus.

Reguleringsbestemmelse 4.1.3 *Byggehøyder* endres fra:

Det tillates en maksimal gesimshøyde på 7 meter og maksimal mønehøyde på 10 meter.
Alle høyder skal måles ut fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Til:

Det tillates en maksimal gesimshøyde på 7 meter og maksimal mønehøyde på 10 meter.
Alle høyder skal måles ut fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Der det benyttes pulttak innenfor område BK, kan maksimal gesimshøyde, målt langs byggets høyeste fasade, tilsvare 10 meter.

I forbindelse med endringen av reguleringsplanen tilpasses også avkjørslene fra o_KV1 til felt BK. Tidligere har det vært regulert tre avkjørsler inn til feltet fra vestsiden. Nå er disse tatt ut av kartet, og det er lagt inn én avkjørsel fra sør i felt BK.

I felt BF 2 deles eiendommene gnr./bnr. 63/242 og 63/268, slik at det totalt blir seks tomter i BF 2. Avkjørsel til tomtene reguleres med pil på tomtegrensene, slik at to tomter deler avkjørsel. Antall avkjørsler fra o_KV3 endres ikke.

I høringsperioden 18.03.2020-21.04.2020 er det kommet inn tre høringsuttalelser til endringssøknaden. Trøndelag fylkeskommune forutsetter at gjeldende krav til uteoppholdsareal ivaretas, utover dette er det ingen merknader til endringen fra sektormyndighetene.

Vurderinger

Søknaden er vurdert til å kunne behandles etter plan- og bygningsloven §12-14, andre og tredje ledd. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, den går ikke utover hoveddrammene i den opprinnelige planen, og berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Det er positivt at arealutnyttelsen i feltene økes slik at tiltakshaveren får muligheten til å nå et bredere marked med et lavere prisnivå, slik det kommer fram av søknaden.

Trøndelag fylkeskommunen forutsetter at gjeldende krav til uteoppholdsareal ivaretas. Gjeldende krav til uteoppholdsareal ivaretas, selv om arealutnyttelsen øker i BK og BF 2. Uteoppholdsarealer er ivaretatt i egne felt regulert til dette formålet, som ikke berøres av endringen.

Vi minner om at søknadspliktige tiltak skal omsøkes i henhold til plan- og bygningsloven. Dette gjelder også adkomstveger.

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:

1. Plankart - endring av del av Botn - Dyrdalslia (2020)
2. Reviderte reguleringsbestemmelser - Botn - Dyrdalslia (2020)