



Selbu kommune

Plan, areal og teknikk

Jarle Aftret
Aftretsvegen 79
7580 Selbu

Delegert vedtak

Deres ref:

Vår ref: (bes oppgitt ved svar)
2016/1274-37/1664/151/064/JOHLIE
Dok:16077/2021

Dato
07.12.2021

151/064 - Vedtak - Godkjent endring av reguleringsplan Gammelvollåsen hyttefelt

Saken er behandlet med vedtaksnr. 511/21 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 Gammelvollåsen hyttefelt (PlanID 2017-000-1) med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser.

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

Saksopplysninger

Søker	GeoTydal AS/Jarle Aftret
Berørt gnr./bnr.	151/64
Reguleringsplan	Gammelvollåsen hyttefelt (PlanID 2017-000-1)
Hensikt med endring	Oppgradering av plankart og bestemmelser.

Hensikten med endringen er å endre vegtraseene i plankartet slik at de er i tråd med de opparbeidede vegene i feltet. Noen tomter er flyttet og tilpasset ny vegtrasé og terreng.

Planendringene berører i hovedsak eiendom gnr./bnr. 151/64, samt noen av de fradelte tomtene innad i planområdet.

Det er lagt inn nytt rekkefølgekrav (§ 5.1) som sikrer tilbakeføring av eksisterende adkomstveg ved utbygging av ny adkomst. Det er også sikret tilstrekkelig god vegstandard.

Se vedlagt høringsbrev for ytterligere vurderinger og opplysninger.

Reguleringsbestemmelse 3.1 Tomtene er endret fra:

Standard tomtestørrelse er ca 1,0 da, men dette kan fravikes ved særskilt avtale mellom selger og kjøper forutsatt tilgjengelig areal og akseptabel arrondering i forhold til nabotomter. Maksimal tomtestørrelse settes til 2,0 da.

Til:

Standard tomtestørrelse er ca. 1,0 da.

Standard tomtestørrelse kan fravikes ved spesielle grunner eller terrengutforminger, forutsatt tilgjengelig areal og akseptabel arrondering mot nabotomter. Tomtestørrelse skal vurderes og eventuelt godkjennes av Selbu kommune. Årsak til utvidelse må være godt begrunnet. Maksimal tomtestørrelse settes til 1,5 da.

Årsaken til at bestemmelsen endres er for å spesifisere at det er kommunen som vurderer og behandler størrelsen på hyttetomta. At det foreligger avtale mellom kjøper og grunneier er en selvfølge, og er grunnlaget for søknad om fradeling. Videre er maksimal tillatt størrelse endret fra 2 dekar til 1,5 dekar, dersom det er spesielle behov eller terrengutforminger i de enkelte tilfellene. Årsaken til dette er at 2 dekar hyttetomt vurderes å være veldig store tomter, noe som er uheldig i et hyttefelt som reguleres et stort antall tomter. Når standard tomtestørrelse er 1 dekar vurderes det som naturlig at et eventuelt ønske om avvik fra standard tillates inntil 0,5 dekar større enn standard, og ikke dobbel størrelse.

Høringsuttalelser

Høringsuttalelse	Kommentar
Statsforvalteren i Trøndelag <u>Klima og miljø</u> Endret veiføring virker å gi noe mindre nedbygging av myr. Vi savner en vurdering av om en større del av hyttetomtene og veiene innenfor området kunne blitt flyttet bort fra myr, slik at nedbygging kunne blitt unngått i større grad.	Dette har ikke vært et tema i reguleringsendringen. Hyttetomtene i planen er i stor grad plassert utenfor myrarealer.
Trøndelag fylkeskommune Ingen merknader	
Sametinget Ingen merknader	

Statens vegvesen Ingen merknader	
151/2/9 Hans Peter Brøndbo Ønsker annen vegføring ved tomt 18. Ønsker at veg til tomt 19 skal reguleres fra planlagt veg i sørøst. Grunneier og plankonsulent har vært på befaring og kommet fram til at foreslått løsning opprettholdes. Plankonsulenten har følgende begrunnelse: - Den foreslåtte løsningen er lagt slik at den passerer tomta langs et naturlig lavereliggende nivå enn bebyggelsen på tomta/tomtenivået, og vil bli lite synlig fra tomta. - Adkomstvegen ligger på baksiden av tomta i forhold til slik bebyggelsen er plassert. Videre er det foreslått avkjøring til tomta fra samme trase, noe som gunstig i forhold til å redusere terrenginngrep. - Traseen unngår myr og gir lite inngrep i terrenget. - Vegen skal kun betjene tomt 19. Trafikkbelastningen forbi tomt 18 vil dermed bli beskjedne. - Alternativ trase fra adkomstveg sørøst for tomt 19 vil gå over myr, og vil etter vårt syn gi større inngrep enn planforslaget. En samlet vurdering tilsier at planforslaget ikke endres iht merknaden.	Kommunen er enig i vurderingene som er tatt av plankonsulent. Det er positivt å velge vegtrase som unngår myr og som minimerer terrenginngrep.
151/42 Trond Tangen-Langset Ønsker annen vegføring og parkeringsplass før tomt 12. Plankonsulenten har endret plankartet i tråd med ønsket.	Det legges inn i reguleringsbestemmelsene at tomt 12 ikke kan anlegge parkeringsplass på egen tomt dersom parkeringsplassen utenfor tomta er opparbeidet. Eiendommen har fått ny eier.
151/46 Heidi Vassli Ønsker etablert snuplass dersom veg ikke bygges i full lengde.	Kommunen vurderer at plankonsulents vurdering er god. Og er derfor enig i at

Plankonsulent skriver at grunneier har planer om å bygge veg iht til plankartet, og at eier av 151/46 kan snu i avkjørsel til tomt 45.	plankartet ikke endres i tråd med merknad.
--	--

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 Selbu 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 ha økt fokus på at adkomstveger i hyttefelt også skal omsøkes gjennom byggesak, slik at man sikrer at veg blir bygd iht. plankartet. Ved å endre plankartene der disse feilene er blitt oppdaget unngår grunneiere, tomtekjøpere 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 feilaktig bygd vil det medføre større terrenginngrep og uforholdsmessig store kostnader for grunneier/tiltakshaver. Dette er vurderingene av tiltak som ikke er realisert i tråd med reguleringsplanen før endringen.

Dersom det i framtiden gjennomføres søknadspliktige tiltak som ikke omsøkes, eller er tråd med reguleringsplanen eller plan- og bygningsloven, vil kommunen vurdere å benytte overtredelsesgebyr med hjemmel i gjeldende lover og forskrifter.

På bakgrunn av de endringene som er vist av vedlagte dokumenter i saken er Selbu kommune positive til søknaden, og vedtar endring av reguleringsplan Gammelvollåsen hyttefelt.

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:

Reguleringsplan Gammelvollåsen 151-64 plankart A0 M1000 07.08.2021

Reguleringsbestemmelser - Gammelvollåsen hyttefelt rev. 25.11.21

151/064 - Høringsbrev - Endring av reguleringsplan Gammelvollåsen hyttefelt

Kopi til:

GEOTYDAL AS Postboks 4 7591 TYDAL