



Selbu kommune

Plan, areal og teknikk

Olav Kyllø
Kyllovegen 4
7580

Delegert vedtak

Deres ref:

Vår ref: (bes oppgitt ved svar)
2017/1254-40/2018-000-3/JOHLIE
Dok:12833/2021

Dato
30.09.2021

093/001 - Vedtak - Godkjent endring av reguleringsplan Kyllø Vestre

Saken er behandlet med vedtaksnr. 445/21 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 Kyllø Vestre (planID 2018-000-3) med tilhørende plankart.

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

Saksopplysninger

Søker	Geotydal AS/ Olav Kyllø
Berørt gnr./bnr.	93/1
Reguleringsplan som endres	Kyllø Vestre (PlanID: 2018-000-3)
Hensikt med endring	Flytting av regulert hyttetomt (tomt 4)
Reguleringsformål i gjeldende plan	Område for ny tomt er utenfor planområdet for gjeldende plan. Formål fritidsbebyggelse i KPA

Tiltakshaver ønsker å flytte regulert tomt 50 meter sørover. Planområdet utvides noe for å få en naturlig avgrensing mot naboeiendom. Alt nytt areal i utvidet planområde, unntatt flyttet tomt (nr. 4) med 2,9 dekar fritidsboligformål, reguleres til LNFR-formål.

Arealet der tomte flyttes er registrert som barskog av lav bonitet, og uproduktiv skog. Ifølge AR5-kartet er også noe myrareal berørt.

Reguleringsbestemmelsene skal ikke endres.

Gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel

Arealet der tomt 4 ønskes flyttet inngår ikke i gjeldende plankart for Kyllø Vestre. Gjeldende plankart er utformet slik at planområdet følger inntil arealene regulert til fritidsboligformål og vegformål, med lite areal rundt regulert til LNFR-formål. Dette fører dermed til at planområdet må utvides noe, selv om tomte ønskes flyttet kun 50 meter.

I kommuneplanens arealdel 2014-2024 er arealet der reguleringsplanen utvides avsatt til fritidsbebyggelse – framtidig. Området ligger utenfor hensynssone reindrift.

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.

Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfold i naturmangfoldloven § 8, viser vi til kommunens viltkart, offentlige databaser som Artskart, Naturbase og Sensitive artsdata, samt lokale kunnskaper om 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 finnes seg arter eller naturtyper i tiltaksområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer.

Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av tiltaket og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9–12.

Det er ingen registrerte kjente kulturminner i området.

Hyttetomta vil bli liggende innenfor grensene til Hersjø-Kråssådal beitelag. På bakgrunn av at planendringen ikke medfører regulering av flere hyttetomter vil ikke endringen medføre større ulemper for landbruksinteressene i området.

Høringsuttalelser

Uttalelse	Kommentar
Statsforvalteren i Trøndelag Statsforvalterens konklusjon: Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen: 1. Vi gir faglig råd om at det sikres bestemmelser som hjemler at ny bebyggelse tilpasses landskapet. Dette kan gjøres ved å spesifisere farge-, materialvalg, bygningsvolum og plassering av bygningsmassen på tomten ut ifra terrenget – jf. veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse. 2. Vi gir faglig råd om å justere planforslaget slik at man unngår inngrep i myrområdene innenfor planområdet. Utbyggingsformål og byggegrenser bør justeres slik at dette sikres i planen. 3. Vi gir faglig råd om at tomtestørrelsen reduseres til maks 1,0 daa.	Reguleringsbestemmelsene for planen endres ikke, det er kun plankart som endres. Gjeldende bestemmelser sikrer bygningenes farge og taktekking. Det er også standard bestemmelse for de siste reguleringsplaner for fritidsbebyggelse i Selbu som er gjeldende. Bestemmelsene sikrer standard tomtestørrelse på ca. 1 dekar, og opp til 2 dersom dette er ønskelig og hensiktsmessig. Forslagsstiller skriver i oversendelsen at <i>markslaget i området har varierende nøyaktighet når det gjelder overganger mellom myr og fastmark. Plassering av formålsgrensa for tomt 4 er tilpasset myra i området, slik at utbygging på tomta ikke skal medføre nedbygging av myr av betydning. Adkomst/parkering kan komme i noe berøring med myr, men i beskjeden grad.</i>
Trøndelag fylkeskommune Ingen merknad	
Mattilsynet Ingen merknad	
NVE Ingen merknad	
Statens vegvesen Ingen merknad	
Sametinget Ingen merknad	

Vurdering av planendringen

På bakgrunn av at endringen av reguleringsplanen ikke medfører økt antall hyttetomter i området, og ikke fører til inngrep i viktige naturområder stiller kommunen seg positiv til endringsforslaget. Det er også positivt at areal som tidligere var regulert til tomt og fritidsbebyggelse der tomta flyttes fra – nå er regulert til LNFR-formål i nytt kart.

Selv om flytting av tomt medfører utvidelse av gjeldende planområde vurderes det at planendringen kan behandles etter pbl. §12-14 andre og tredje ledd. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og den berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

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:
Plankart Kyllø vestre 93-1 A2 M1000 revidert 05.05.2021

Kopi til:
GEOTYDAL AS Postboks 4 7591 TYDAL