



Selbu kommune

Plan, areal og teknikk

LIVING EIENDOM AS
Evjemoene 68
7580 SELBU

Delegert vedtak

Deres ref:

Vår ref: (bes oppgitt ved svar)
2021/1531-20//JØHLIE Dok:4277/2022

Dato
30.03.2022

063/279 - Vedtak - Godkjent endring av reguleringsplan Botnlia-Bellshåggån ved Birchhagen

Saken er behandlet med vedtaksnr. 65/22 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 Botnlia-Bellshåggån, ved Birchhagen (planID 2010-000-5_a) med tilhørende plankart og bestemmelser.

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

Saksopplysninger

Søker	GeoTydal AS/Living Eiendom AS
Berørt gnr./bnr.	63/279, 1968/1, 63/212, 26/250
Reguleringsplan som endres	Botnlia-Bellshåggån (PlanID: 2010-000-5_b)
Hensikt med endring	Justere avkjørsel fra Haverneset, justere intern veg i B1, samt endre reguleringsbestemmelsene.
Reguleringsformål i gjeldende plan	Boligformål, felles avkjørsel og tilhørende formål.

Årsaken til at planen endres er for å justere adkomstveg f_Veg_Ny_B1 som er regulert i felt B1, og justere avkjørsel fra Haverneset for f_Veg_Ny_B2 som ligger på vestsiden av Vikvarvvegen. Endringen innebærer også endring av reguleringsbestemmelsene.



Figur 1 Flyfoto av området som inngår i planendringen

Kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan

I kommuneplanens arealdel 2014-2024 er arealet avsatt til boligformål – nåværende. Mindre deler av området er berørt av faresone for flom.

I reguleringsplan Botnlia - Bellshåggåen inngår blant annet boligbebyggelsen i Botnlia og på Skarodden. Arealet som inngår i endringen som nå er vedtatt ligger mellom fv. 705 og badeplassen Putten. I denne delen av reguleringsplanen er det regulert seks boligtomter i området mellom Vikvarvvegen og fv. 705, og to tomter mellom Vikvarvvegen og Selbusjøen/Putten.

Langs Vikvarvvegen er det regulert gang- og sykkelveg. Strekningen fra fv. 705 til avkjørsel til f_Veg_Ny_B1 skal opparbeides ved realisering av boliger i området B1.

Endring av reguleringsplan

Endringen av reguleringsplanen innebærer justert avkjørsel fra Haverneset for adkomstveg til B2. Denne er justert slik at den kan etableres ca 4. meter nærmere Vikvarvvegen enn den tidligere godkjente avkjørselen. Dette gjør at adkomst til tomten på B2 berører gnr/bnr 63/2 i så liten grad som mulig. Avkjørselen er i tråd med vegnormalene.

Da planendringen ble sendt på høring ble det foreslått en avkjørsel fra Haverneset til B2 som lå ca. 10 meter fra Vikvarvvegen. På grunn av at denne løsningen ikke er i tråd med vegnormalen hadde Trøndelag fylkeskommune innsigelse til avkjørselen. Tiltakshaver har endret avkjørselen slik at den er i tråd med vegnormalene. Trøndelag fylkeskommune har trukket sin innsigelse.

Adkomstvegen til B1 er endret noe for at den skal tilpasses eiendomsgrense mot gnr/bnr 63/250.

Reguleringsbestemmelsene endres slik at nye veger i feltet blir regulert fra offentlig til privat/felles (dette gjelder ikke fylkesveg eller eksisterende kommunale veger i planområdet). Det er lagt inn bestemmelser som sikrer at berørt matjord skal ivaretas og brukes til jordforbedrende formål i nærområdet.

På grunn av at området er under marin grense er det sikret i bestemmelsene at entreprenør skal bekrefte at grunnforholdene er tilstrekkelig gode nok. Det er også sikret i bestemmelsene at det kan oppføres bebyggelse innenfor sone for flomfare så fremt nivå på ferdig gulv tilsvarer minst kote 163,20 (NN2000).

Det sikres i bestemmelsene at fylling i felt B2 ikke skal være høyere enn kote 164,0. Bestemmelsene sikrer også at det ikke tillates høyere murer innenfor planområdet enn 2,0 meter.

Innenfor areal regulert til lekeplass kan det etableres gangsti mellom intern adkomstveg i B1 og gang- og sykkelveg langs fv. 705.

Punkter som er endret eller lagt til i reguleringsbestemmelsene: §§ 3.4 Plassering og høyder, 3.5 Utforming, 3.9 Overvannshåndtering, 3.12 Universell utforming, 3.13 Håndtering av masser, 3.14 Matjord, 3.15 Geotekniske forhold, 4.2 Støy, 5.3 Støy, 6 Bebyggelse og anlegg – lekeplass, 8.1 Veg, 8.2 Kjøreveg, 10.2 Sone for flomfare (H 320) og 10.7 Bevaring naturmiljø.

Høringsuttalelser

Høringsuttalelse	Kommentar fra kommunen
Statsforvalteren i Trøndelag Det er foreslått at krav om trinnfri adkomst mellom parkeringsareal og bolig skal fjernes (§ 3.12). Vi minner om at kravene til universell utforming gitt i TEK 17 vil gjelde, uavhengig av hva som eksplisitt er tatt inn i bestemmelsene i planen.	Tas til orientering.
Trøndelag fylkeskommune Som eier og forvalter av fylkesveg kan vi ut fra hensyn til trafiksikkerhet ikke akseptere foreslått vegløsning. Fylkesdirektøren har innsigelse til planen så lenge avstanden mellom avkjørsel fra fylkesveg og avkjørselen fra intern veg ikke er i tråd med gjeldende	Fylkeskommunens innsigelse var rettet mot foreslått avkjørsel fra Haverneset til felt B2. Den foreslåtte avkjørselen var ikke i tråd med gjeldende vegnormaler, og ble derfor trukket fra planendringen etter innsigelsen. Avkjørselen som nå er vedtatt ligger ca. 4

vegnormaler. Det er ikke tatt hensyn til adkomst for nødeter (brannvesen) og renovasjon i felt B2. I vedtatt plan er det ikke lagt til rette for at renovasjons- og andre større kjøretøy skal kunne snu inne på internvegen. Det er heller ikke vist i revidert plankart som nå er på høring. Nå som deler av planen er oppe til ny vurdering, vil vi fremme et sterkt faglig råd om at det reguleres en vendehammer som er dimensjonert for større kjøretøy på adkomstvegen, slik at en hindrer at større kjøretøy må rygge ut på Haverneset og videre ut på fylkesvegen. På grunn av manglende vurdering av paragraf § 4 i vannforskriften har fylkesdirektøren innsigelse til planforslaget. For at vi skal trekke innsigelsen må vannforskriften § 12 svares ut eller bestemmelse 3.9 endres slik at paragrafen er i tråd med vannforskriften § 4.	meter nærmere Vikvarvvegen enn tidligere vedtatte avkjørsel. Den er nå regulert i henhold til vegnormalen. Årsaken til at den er flyttet fire meter er for at avkjørselen skal berøre gnr/bnr 63/2 i så liten grad som mulig. Fylkeskommunen har trukket sin innsigelse. Snuhammer har blitt diskutert i møte med forslagsstiller og tiltakshaver. Ettersom at adkomstveg til felt B2 kun skal betjene to tomter vurderes ikke snuhammer som nødvendig. En snuhammer for tyngre kjøretøy vil også beslaglegge mye av regulert tomt i B2. Bestemmelse 3.9 i reguleringsplanen er endret slik at den er i tråd med vannforskriften § 4. Den sikrer nå at «ved bruk av stikkrenner skal disse være dimensjonert for perioder med høy vannføring. Bekken innenfor hensynssone bevaring naturmiljø skal ikke berøres, i tråd med bestemmelse § 10.7.» Fylkeskommunen har trukket sin innsigelse.
Statens vegvesen Statens vegvesen kan ikke se at det med foreslått løsning er tatt hensyn til adkomst for nødeter (brannvesen) og renovasjon i felt B2. Statens vegvesen mener at den opprinnelige løsningen for adkomstveg til B2 vil gi en bedre og mer trafikksikker løsning, forutsatt at man regulerer en vendehammer som er dimensjonert for større lastebiler. Statens vegvesen kommenterer også at foreslått avkjørsel ikke er i tråd med gjeldende vegnormaler.	Se kommentar over angående snuhammer.
Sametinget Ingen merknader.	
NVE Forslaget til endring i planen er av begrenset omfang. Siden det er tatt inn gode bestemmelser mht naturfare har vi ingen innvendinger til forslaget til endring av	Tas til orientering.

reguleringsplanen, heller ikke til at endringen behandles etter forenklet prosess jf. Pbl. § 12-14 andre og tredje ledd.	
Nabomerknad – Oddbjørn Korsvold (63/39) Lekeplass vil ligge for nært eksisterende eiendom gnr/bnr 63/39 og vil også hindre en fremtidig utvidelse av eiendom. Forslaget til endring må derfor avvises.	Kommunen har vært i dialog med Korsvold angående saken. Formål som er regulert til lekeplass på gnr/bnr 63/39 kan ikke benyttes av utbyggere i Birchhagen uten avtale med grunneier.

Vurdering av planendringen

Kommunen vurderer at søknaden kan behandles etter pbl. §12-14 andre og tredje ledd, med forenklet planprosess.

Planområdet ligger under marin grense og store deler er allerede bebyggt. På grunn av NVEs uttalelse til planendringen vurderer kommunen at det ikke er nødvendig med geotekniske vurderinger ifm. planendringen. Det er sikret i bestemmelsene at før fylling, graving eller fundamentering på boligtomtene skal det bekreftes av entreprenør at grunnforholdene er tilstrekkelig gode nok.

Forslagsstiller har endret foreslått avkjørsel fra Haverneset etter høringsrunden slik at avkjørselen nå er i tråd med gjeldende vegnormaler. Samtidig som at avkjørselen er regulert fire meter nærmere Vikvarvvegen enn hva den er i tidligere vedtatte plankart. Det er positivt at det er kommet fram til en løsning som hensyntar grunneier av gnr/bnr 63/2, samtidig som at vegløsningen er i tråd med vegnormalene.

Kommunen vurderer at det er positivt at behandling av matjord og fokus på svartelistede arter er tatt inn i reguleringsbestemmelsene. Det er også positivt at planen nå åpner for en «snarveg» mellom fv. 705 og intern adkomstveg i felt B1.

De endrede reguleringsbestemmelse ivaretar flere interesser i området på en god måte.

På bakgrunn av opplysninger i saken og vurderingene over er Selbu kommune positive til planendringen.

Etter en intern vurdering av kommunedirektørens habilitet i saken behandles planendringen etter normal prosedyre og i tråd med delegeringsreglementet for Selbu kommune.

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:
2010-000-5_a Revidert planbestemmelser Botnlia Belshåggån 010322 Birchhagen
Plankart - Botnlia - Bellshåggån, ved Birchhagen 240322

Kopi til:
GEOTYDAL AS Postboks 4 7591 TYDAL