



«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Deres ref:
«REF»

Vår ref: (må oppgis ved svar)
2016/1274-28/1664/151/064/JOHLIE
Dok:3713/2021

Dato:
01.10.2021

151/064 - Høringsbrev - Endring av reguleringsplan Gammelvollåsen hyttefelt

Selbu kommune har mottatt søknad om endring av reguleringsplan Gammelvollåsen hyttefelt, vedtatt i 2018, fra GeoTydal AS på vegne av tiltakshaver. Kommunen vurderer at endringen kan behandles etter pbl. §12-14 andre og tredje ledd.

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. Se vedlagt oversendelsesbrev og e-post fra forslagsstiller for utfyllende liste på endringer som er gjort.

Gammelvollåsen hyttefelt ligger sør-vest i Selbu, mellom Sørungen og Rensjøen. Kopier link for å komme til området i kommunens kartinnsyn: <https://tinyurl.com/35wrd54j>

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.

Postadresse
Gjelbakken 15, 7580 SELBU
E-post
postmottak@selbu.kommune.no

Besøksadresse

www.selbu.kommune.no

Telefon
73816700
Telefaks

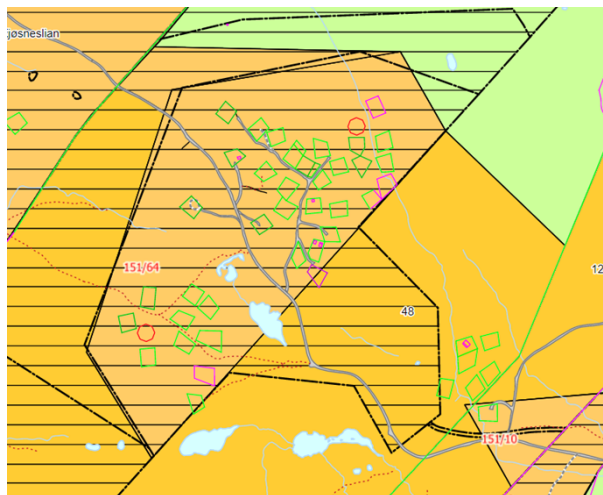
Bank
4213.16.02485
Org.nr



Gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel

I gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA) 2014-2024 er hele arealet som berøres av reguleringsplan Gammelvollåsen hyttefelt avsatt til fritidsboligformål – nåværende og framtidig. Delvis med detaljeringssone «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde».

I gjeldende plankart er det regulerte tomter for fritidsbolig. Det er regulert adkomstveger til hyttene. Det er også campingplass og område for fritid/turisme regulert i planområdet.



Figur 1 Utsnitt fra gjeldende KPA

Ønsket planendring

I hovedsak dreier planendringen seg om å redigere vegene i plankartet slik at de stemmer over ens med de er opparbeidet i terrenget, samt tilpasse ubebygde vegtraseer til de tomtene som flyttes.

Det har flere steder vært behov for å justere kartet slik at det viser faktisk arealbruk. Plankartet viser nå hvor opparbeidede adkomstveger ligger i terrenget.

Det er utarbeidet VA-plan for området. Denne ble godkjent og vedtatt i 2020, og skal ikke endres.

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. Planområdet berører større arealer der det ifølge Artsdatabanken er registrert jerv (EN, truet pattedyr). Det er ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan befinne seg andre arter eller naturtyper i tiltaksområdet som ikke er fanget



opp av ovennevnte registreringer. Planendringen medføre ikke til økt utbygging, og derfor vurderes det at tiltaket ikke vil ha betydelig konsekvenser for naturmangfoldet.

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.

Arealene i planområdet er registrert som skog av uproduktiv skog, lav bonitet og myrarealer.

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

Planendringen får ikke konsekvenser for landbruksinteressene i større grad enn gjeldende reguleringsplan. Området ligger innenfor Rensjø – Sørungen beitelag.

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 bygd vil det medføre større terrenginngrep og uforholdsmessig store kostnader for grunneier/tiltakshaver. På bakgrunn av dette er Selbu kommune positive til søknaden.

Ber om uttalelse snarest, og senest innen 29.10.2021.

Dersom det er ønskelig med befaring skal befaringen gjennomføres slik at kommunen mottar uttalelsen innen høringsfristen. Ved ønske om befaring ber kommunen om å få tilsendt beskrivelse av hva det skal ses nærmere på ute i feltet.

Er det ikke sendt inn uttalelse innen fristen går vi ut fra at Dere ikke har noen merknader/innsigelser vedrørende tiltaket (§ 23 i Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker).



Med hilsen

Johanna Marie Lien
Areal- og kommuneplanlegger

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

Vedlegg:

1. Oversendelsesbrev - revidert reguleringsplan for Gammelvollåsen hyttefelt
2. 151/064 - Revidert endring av reguleringsplan Gammelvollåsen hyttefelt 070821
3. Reguleringsplan Gammelvollåsen 151-64 plankart A0 M1000 07.08.2021
4. 151/064 - Reviderte reguleringsbestemmelser - Gammelvollåsen hyttefelt 011021