



Selbu kommune

Plan, areal og teknikk

Odd Ingar Høiby
Strandvegen 794
7584 Selbustrand

Delegert vedtak

Deres ref:

Vår ref: (bes oppgitt ved svar)
2019/1368-5//JOHLIE Dok:1390/2020

Dato
30.01.2020

Godkjent søknad - Endring av reguleringsplan Utvidelse av Tømra boligområde

Saken er behandlet med vedtaksnr. 186/20 etter myndighet delegert til Virksomhetsleder Plan, areal, teknikk.

Vedtak:

Jf. plan- og bygningsloven §12-14 vedtas endring av reguleringsplan Utvidelse av Tømra boligområde, PlanID 20080001.

Saksopplysninger

Selbu kommune, avdeling Plan, Areal og Teknikk (PAT) har mottatt privat søknad om endring av reguleringsplan Utvidelse av Tømra boligområde. Tiltakshaver har engasjert Norconsult AS for å gjennomføre endringsprosessen. Planendringen berører 4,4 dekar av planområdet til reguleringsplan Utvidelse av Tømra boligområde, som ble vedtatt i kommunestyret 15.12.2008. Det er eiendommene gnr. 30, bnr. 2, 23, 143, 147, 148, 149, 150, 151 og 152 som blir direkte eller indirekte berørt av endringen.

Endringen medfører at planen går fra en mulig utbygging av 11 leiligheter og 1 enebolig, til 6 eneboliger innenfor arealet som omfattes av reguleringsendringen. Dette gjelder områdene B2, B3 og B4 i plankartet fra 2008. Disse får endret arealformål fra konsentrert småhusbebyggelse til frittliggende småhusbebyggelse. I tillegg utvides område B1 noe. Arealene som ble regulert til felles lekeplasser, felles parkeringsplasser og felles renovasjonsanlegg for leilighetene legges nå til hver enkelt boligtomt. Maksimal tillatt gesimshøyde økes med 0,5 meter, fra 5,5 meter til 6 meter.

I høringsperioden ble det sendt inn svar fra tre sektormyndigheter, samt merknader fra to naboer: John Slind (gnr./bnr. 30/34) og Tømra og omegn velforening v./Elin Wiggen Dahl.

Fylkesmannen har faglig råd om å øke tettheten til minst 6 boenheter. Videre har Fylkesmannen faglig råd om at et endret klima blir vurdert, og at man finner avbøtende tiltak for eventuelle risikoer og at disse sikres i bestemmelsene. På grunn av at planområdet ligger ca. 200 meter vest for registrert kvikkleireområde (Kvikkleiresone 1633 Tømra), har NVE skrevet at det bør tas kontakt med et firma med geoteknisk kompetanse for å gjennomføre en overordnet geoteknisk vurdering slik at kravene i TEK17/PBLs § 28-1 om sikker byggegrunn mot naturfare kan oppfylles.

Grunneier av gnr./bnr. 30/34 skriver at det ikke er ønskelig å legge til rette for økt ferdsel på eiendommens dyrket mark. Videre at kjøpere av boligtomt må orienteres om jordbruksdrifta rundt boligfeltet. Tømra og omegn velforening skriver at det er ønskelig med adkomst til «akebakken» overfor B1, med sti mellom de tidligere tomtene B2 og B3.

Vurdering

Søknaden er vurdert til å kunne behandles som «endring av reguleringsplan» etter plan- og bygningslovens §12-14, andre og tredje ledd.

Plankonsulent som har utarbeidet reguleringsplanendringen har økt antallet boenheter i planen fra 5 til 6 eneboligtomter, i tråd med faglig råd fra Fylkesmannen. Ifølge planbeskrivelsen tilsier planområdets plassering at det ikke forventes at framtidig klimaendringer vil medføre vesentlig økt uønska hendelser.

På bakgrunn av NVEs uttalelse og områdets nære beliggenhet til registrert kvikkleiresone ba kommunen om at en overordnet geoteknisk vurdering ble gjennomført før godkjenning av planendringen. Norconsult sendte en geoteknisk rapport skrevet av Rambøll AS i 2009, som kommunen ikke har hatt kjennskap til tidligere. I rapporten fra 2009 kommer det fram at det bør utføres kontroll av antatte grunnforhold (av geoteknikker) i forbindelse med oppstart av gravearbeider. Gjennom samtale med Rambøll AS er det avklart at dette dreier seg om at geoteknikker er til stedet og kontrollerer at grunnforholdene i området er som antatt i rapporten: gode. På grunn av at planområdet ligger under marin grense mener kommunen, som planmyndighet og ansvarlig for at tiltak blir gjennomført på sikker byggegrunn, at denne anbefalingen må følges opp, og at kontroll av boligtomtenes grunnforhold må være avklart før salg. På bakgrunn av dette engasjerte tiltakshaver Sweco for å utføre kontroll. Det ble tatt kontroll i fem gravehull fordelt rundt i planområdet med geoteknikere til stedet. Dette gjelder hele planområdet for reguleringsplanen.

Sweco sin vurdering er at området er friskmeldt for utbygging når det gjelder kvikkleire, grunnet avgrensing av kvikkleire i grunnundersøkelser og påvist tilfredsstillende stabilitet i tidligere vurderinger. Det ble funnet fast silt/leire i et gravehull (PG2). Denne leira er i utgangspunktet god å fundamenterer bygg på, men det kan være lokale variasjoner innenfor det sørøstlige området der det er ønskelig å verifisere grunnforholdene. Sweco skriver i e-postutveksling med kommunen i forbindelse med avklaringen rundt rapporten at befaring med verifisering av grunnforhold bør være rettet mot fundamenteringen av byggene.

På grunn av at Sweco skriver dette innarbeides en reguleringsbestemmelse som sikrer at:

Før fundamentering av boligtomtene i sørøst skal det bekreftes at grunnforholdene er tilstrekkelig gode nok.

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.

Dersom kommunen mottar klager på reguleringsplanen innen klagefristen vil tiltakshaver(e) få beskjed om dette.

Med hilsen

Johanna Marie Lien
Areal- og kommuneplanlegger

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

Vedlegg:
Reguleringsbestemmelser - Endring reguleringsplan Utvidelse av Tømra boligfelt
Plankart