



Selbu kommune

Plan, areal og teknikk

GRIM OLE BOLMØYEN
Kjøsnesset 22
7580 SELBU

Administrativt vedtak

Deres ref:

Vår ref: (bes oppgitt ved svar)

Dato

2022/1268-2//JOHLIE

13.06.2022

Dok:2120/2022

151/48 - Vedtak - Godkjent endring av reguleringsplan Oppigarden

Saken er behandlet med vedtaksnr. 1/2022 etter myndighet Administrativt vedtak plansak.

Vedtak:

Jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre og tredje ledd godkjenner Selbu kommune endring av reguleringsplan Oppigarden (planID 20080002_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 – forslagsstiller/tiltakshaver	Grim Ole Bolmøyen
Berørt gnr./bnr.	151/48
Reguleringsplan som endres	Oppigarden (planID: 20080002)
Hensikt med endring	Endre arealformål til kombinert bolig og fritidsbolig
Reguleringsformål i gjeldende plan	Boligformål med tilhørende infrastruktur

Selbu kommune mottok søknad om endring av reguleringsplan Oppigarden 31.01.2022.

Hensikten med endringen er å endre formål på sju tomter innad BF1 fra boligformål til kombinert bolig/fritidsbolig.

Utover dette er planbestemmelsene noe oppgradert.

Endring av reguleringsplan, eventuelle endringer etter høring.

I høringsbrevet skrev kommunen at maksimalt tre tomter skulle omreguleres til kombinert bolig og fritidsbebyggelse.

Tiltakshaver har hatt boligtomtene i planområdet ute for salg i ett års tid uten at noen av de er solgt. På bakgrunn av dette og videre dialog med tiltakshaver, har kommunen endret maks antall tomter som kan fradeles til fritidsbebyggelse til fem tomter. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene. Plankartet har kombinert formål bolig/fritidsbolig, som betyr at tiltakshaver står fritt til å velge hvilke tomter som skal fradeles som bolig eller fritidsbolig. Dermed er to av tomtene i reguleringsplanen sikret som boligtomter. Reguleringsbestemmelsene sikrer også at bebyggelse som ligger nært hverandre skal harmonere og ha nokså likt uttrykk.

Høringsuttalelser

Høringsuttalelse	Kommentar fra kommunen
Statsforvalteren i Trøndelag Ingen merknader	Tas til orientering
Trøndelag fylkeskommune Kommunen skriver at for å ivareta ledige boligtomter i denne delen av Vikvarvet, og for å forhindre at alle boligtomter i reguleringsplan Oppigarden blir solgt til fritidsbebyggelse, ønsker kommunen å sikre at det er maksimalt tre tomter i reguleringsplanen som kan fradeles som tomt til fritidsbebyggelse. Dette er ikke sikret verken i bestemmelsene eller plankartet, og fylkeskommunen vil gi faglig råd om at dette bør gjøres før planvedtak, og at det angis hvilke tomter det gjelder.	Se avsnitt over om endringer etter høring av planendringen.
NVE NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.	Det sikres i bestemmelse 3.7 at før bygging av tomtene innad BF1 skal det bekreftes av ansvarlig søker/entreprenør/geoteknikker at grunnforholdene er tilstrekkelig gode nok. Dette skal gjøres i tråd med NVEs veileder «sikkerhet mot kvikkleireskred» og iht. TEK17.
Statens vegvesen Statens vegvesen har ingen merknader til endringen av reguleringsplanen for Oppigarden. Vi støtter kommunen i sitt ønske om å begrense antall tomter som omreguleres, da det er viktig å beholde et tilstrekkelig antall boligtomter på Vikvarvet.	Tas til orientering.
Sametinget Ingen merknader	Tas til orientering.

Nabovarsling ble utsendt 31.03.2022 til berørte grunneiere og naboer av planområdet. Det er ikke mottatt noen merknader.

Vurdering av planendringen

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

Vikvarvet er ei av Selbus største grender. Kommunen er opptatt av å ivareta bosetting i grendene rundt i hele kommunen. Samtidig ønsker kommunen også å legge til rette for økt aktivitet i grendene, noe man kan få både gjennom fast bosetting og ved etablering av fritidsbebyggelse.

For å ivareta ledige boligtomter i denne delen av Vikvarvet, og for å forhindre at alle boligtomter i reguleringsplan Oppigarden blir solgt til fritidsbebyggelse, sikrer kommunen at det er maksimalt fem (av syv) tomter i reguleringsplanen som kan fradeles som tomt til fritidsbebyggelse.

På grunn av at planområdet ligger under marin grense sikres det i bestemmelsene at ansvarlig søker/entreprenør/geotekniker skal bekrefte at grunnforholdene er tilstrekkelig gode nok før bygging på tomtene. På grunn av at løsmassekart er mer generelle registreringer i området blir det sikret at vurderingene av grunnforhold skal gjøres i tråd med NVEs veileder «sikkerhet mot kvikkleireskred» og iht. TEK17.

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

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

- 1 Reguleringsbestemmelser Oppigarden 130622
- 2 Plankart Oppigarden 230322