



## Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Det faste utvalg for plansaker	39/23	21.11.2023

### 133/6 - Endring av reguleringsplan Tomashaugen hyttefelt

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Det faste utvalg for plansaker vedtar endring av reguleringsplan Tomashaugen hyttefelt (planID: 2016-000-3\_a), med tilhørende reguleringsbestemmelser og plankart. Planendringen vedtas med følgende vilkår:

1. Arealer som ikke reguleres til utbyggingsformål skal reguleres til LNFR-formål.
2. Arealformål «annen veggrunn» tilpasses regulert adkomstveg, maksimal bredde skal være 1 meter på hver side av vegformålet.
3. Tilleggsareal til eiendom gnr/bnr 133/44 godkjennes med inntil 200 m<sup>2</sup> i nordvest. Resterende arealer av tidligere tomt 13 reguleres til LNFR-formål.
4. Formåls grensen rundt eiendom gnr/bnr 133/34 endres ikke.

Vedtaket er fattet i medhold av PBL § 12-14, andre og tredje ledd.

## **PS 39/2023 133/6 - Endring av reguleringsplan Tomashaugen hyttefelt**

**Det faste utvalg for plansakers behandling av sak 39/2023 i møte den 21.11.2023:**

### **Behandling**

**Votering:** Kommunedirektørens innstilling vedtas. **Enst.**

### **Vedtak i det faste utvalg for plansaker:**

Det faste utvalg for plansaker vedtar endring av reguleringsplan Tomashaugen hyttefelt (planID: 2016-000-3\_a), med tilhørende reguleringsbestemmelser og plankart. Planendringen vedtas med følgende vilkår:

1. Arealer som ikke reguleres til utbyggingsformål skal reguleres til LNFR-formål.
2. Arealformål «annen veggrunn» tilpasses regulert adkomstveg, maksimal bredde skal være 1 meter på hver side av vegformålet.
3. Tilleggsareal til eiendom gnr/bnr 133/44 godkjennes med inntil 200 m<sup>2</sup> i nordvest. Resterende arealer av tidligere tomt 13 reguleres til LNFR-formål.
4. Formålgrensen rundt eiendom gnr/bnr 133/34 endres ikke.

Vedtaket er fattet i medhold av PBL § 12-14, andre og tredje ledd.

### **Vedlegg**

- 1 Oversendelsesbrev revidert 07.07.2023.pdf
- 2 Plankart Tomashaugen hyttefelt A1 M1000 revidert 01.07.2023.pdf
- 3 Tomashaugen - reviderte reguleringsbestemmelser 031123 - med markerte endringer
- 4 Tomashaugen - ROS-analyse 2016
- 5 SV: Endring av reguleringsplan Tomashaugen - tilleggsareal 133/44
- 6 Situasjonsplan 133-44 A3 M250 16.10.2023.pdf
- 7 Tomashaugen - reviderte reguleringsbestemmelser 070723 høring

### **Sammendrag:**

Reguleringsplan Tomashaugen hyttefelt endres gjennom prosess for «mindre endring» av reguleringsplan.

Endringene dreier seg om flytting av tomt 7, 13 og 14. Flere tomter får mindre tilleggsareal på grunn av planlagt påbygg eller uthus på hyttetomta. Adkomstvegen er tilpasset etablert adkomstveg i feltet.

Reguleringsbestemmelsene er tilpasset Selbu kommunes mal for reguleringsbestemmelser. Bestemmelsene som ikke er i tråd med malen er omtalt i eget kapittel.

Avklaringer om tomt 13 og tilleggsarealer til eiendom gnr/bnr 133/44 er årsaken til at det har tatt tid før planforslaget har blitt løftet til politisk behandling etter høring. Kommunedirektøren mener at det ikke er et reelt behov for å utvide eiendommen med 0,5 dekar, som ønsket. Det er heller ikke et reelt behov for utvidelse av eiendom gnr/bnr 133/34.

### Saksopplysninger:

Søker – forslagsstiller/tiltakshaver	GeoTydal AS/Ivar Tomashaugen Kjærnsmo
Berørt gnr./bnr.	133/6 + fradelte hyttetomter i planområdet
Reguleringsplan som endres/PlanID	Tomashaugen hyttefelt/2016-000-3
Hensikt med endringen	Endre/tilpasse regulerte tomtegrenser og adkomstveger i planområdet, flytte tomt 7, 13 og 14. Samt endringer av reguleringsbestemmelsene.
Reguleringsformål i gjeldende plan og KPA	Tomashaugen er regulert til fritidsboligtomter, naustområde og friluftformål. I KPA 2014-2024 er området avsatt til fritidsbebyggelse fremtidig.

Planområdet ligger i sørøstenden av Sørungen, sørvest i Selbu kommune. Ankomst til området er via Vikvarvet og Sørungvegen.



Figur 1 Kartutsnitt som viser planområdets beliggenhet i kommunen

For å komme til området i kommunens kartinnsyn følg denne linken: <https://tinyurl.com/4whk25wk>

### Hensikten med planendringen

Hensikten med endringen er å justere regulerte tomtegrenser og adkomstveger i plankartet. Tre tomter flyttes internt i feltet.

Reguleringsbestemmelsene er også justert og tilpasset Selbu kommunes mal for bestemmelser i reguleringsplaner med hyttefelt.

### Gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel 2014-2024

Tomshaugen hyttefelt ble vedtatt i 2016. Reguleringsplanen regulerer 19 nye tomter, naustområde, parkeringsplasser og adkomstveger. Tomtene er regulert med tomtegrenser.

I kommuneplanens arealdel er områdene avsatt til fritidsbebyggelse framtidig. Området ligger i sone HB, sone for fritidsbebyggelse mellom hensynssone reindrift og bygdanær fritidsbebyggelse.

### Endringer i reguleringsplanen

#### Bebyggelse og anlegg

Tomt 7, 13 og 14 ønskes flyttet internt i planområdet. Årsaken til dette er blant annet trase for jordkabel som er lagt slik at den er i konflikt med godkjente tomter 7 og 14.

Tomt 13 i gjeldende plankart flyttes nordvest i området. Arealet der tomt 13 flyttes fra er foreslått som tilleggsarealer til eiendom 133/44.

Oversikt over hvilke eiendommer som får regulert tilleggsareal, og bakgrunnen for behovet for tilleggsareal, kan ses i oversendelsesbrev fra forslagsstiller. Ingen tomter blir større enn 1,5 dekar.

Ved etablering av bebyggelse på de nye foreslåtte tomtene 7 og 14, nordvest for eiendom 133/38 (tomt 3 i plankart fra 2016), kan den bli synlig fra eksisterende hytter. Det er også tidligere regulert

andre tomter mellom 133/38 og ny plassering for 7 og 14. Dette gjelder tomt T4-T6. Området er relativt flatt.



Figur 2 Viser foreslått plassering av tomt 7 og 14 nordvest for tomt 133/38 og tomt T4-T6

Tomt 13 er foreslått mellom eiendom 133/34 og 133/33. Mellom disse eiendommene lå tidligere tomt 14.



Figur 3 Viser plassering av tomt 13. Tidligere lå tomt 13 ved gnr/bnr 133/44

### Vegformål og avkjørsel

Interne veger er ikke etablert iht. til plankartet fra 2016. Avvikene er nå rettet opp i plankartet.

Reguleringsbestemmelsene stiller nå krav til standard på veg, i tråd med mal for reguleringsbestemmelser. Endringen vil ikke ha tilbakevirkende kraft.

### Parkering

Det er ikke gjort endringer vedr. parkering, sammenlignet med gjeldende reguleringsplan i 2016.

### Teknisk infrastruktur

Faresone for høyspenningsanlegg er justert slik at den stemmer med faktisk anlagt kabeltrase.

### 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 befinne 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 planendringen sammenlignet med gjeldende plan, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9–12.

### Markslagskart og myrområder

De delene av planområdet som blir berørt av endringen består av skog av lav bonitet og uproduktiv skog, og myrområder med ukjent dybde.

Vegføring fram til- og tidligere tomt 7 berørte myrområder. De samme arealene berøres fortsatt av adkomstveg til tomt 7 og 14.

### Landbruksinteresser/jordvern/beiteinteresser/vernskog

Området ligger innenfor Slindvatnet beitelag.

### Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner i området.

### Grunnforhold / ROS-analyse

Det er ikke gjort endringer i ROS-analyse fra 2016. Opprinnelig ROS-analyse er vedlagt.

### Folkehelse/Barn og unges interesser

Endringene av reguleringsplanen vurderes ikke å gi konsekvenser for folkehelse eller barn- og unges interesser.

### Høringsuttalelser

Høringsuttalelse	Kommunedirektørens kommentar
<p><b>Statsforvalteren i Trøndelag</b></p> <p><u>Klima og miljø</u></p> <p>Støtter kommunedirektørens syn om at det er uheldig at areal som i gjeldende plan er avsatt til tomt 13, nå skal fordeles som tilleggsareal til to tilgrensende tomter, samtidig som tomt 13 etableres på nytt sted. Selv om antallet tomter forblir det samme i revidert plan vil fotavtrykket til regulert areal til fritidsbebyggelse bli større. Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet er kritisk til nedbygging av myr, og mener prinsipielt at det bør unngås å gjøre inngrep i myr. Vi legger imidlertid til grunn at det i dette tilfellet er snakk om justeringer innenfor en vedtatt plan, og tomtene som er flyttet på i revidert plan i all hovedsak ligger utenfor myrareal. Vi har derfor ingen avgjørende merknader til arealbruken.</p> <p>Vi oppfordrer kommunen til å gjøre en vurdering av behovet for tilleggsareal som kommer frem av saken, og hva som er å anse som gode grunner for større tomt. Viser til reguleringsbestemmelser og begrensninger på tomtestørrelse. Videre at åpning for tilleggsarealer kan gi presedensvirkning.</p> <p><u>Samfunnssikkerhet</u></p> <p>Den eksisterende ROS-analysen må oppdateres dersom endringen av reguleringsplanen vil få betydning for risiko og sårbarhet i området.</p>	<p>Uttalelsen tas til orientering. Kommunedirektøren har innstilt på at tomt 133/44 kan utvides med 200 m<sup>2</sup>, og at de øvrige arealene der tomt 13 tidligere var regulert reguleres til LNFR-formål.</p> <p>Endringene i planen medfører ikke behov for oppdatering av ROS-analysen.</p>
<p><b>Trøndelag fylkeskommune</b></p> <p>Ingen merknader</p>	
<p><b>Mattilsynet</b></p> <p>Det må vurderes om endringer i reguleringsplan kan medføre at drikkevannskilder eller tekniske installasjoner kan bli påvirket på kort eller lang sikt.</p> <p>Dersom det er etablert, eller er planer om å etablere felles vannforsyning, bør areal hvor dette er (tenkt) plassert avtegnes i plankartet og gis hensynssone drikkevann. Bestemmelser</p>	<p>Forslagsstillers kommentar:</p> <p>VA-planen ble godkjent i 2020, og det er ikke gjort endringer i denne ifm reguleringsendringen. Selv om det er gjort endringer av noen tomteplasseringer gjelder de samme prinsippene for VA-løsninger som angitt i planen.</p> <p>Vi er ikke uenige i at hensynssoner for grunnvannsbrønnene kan legges inn. Imidlertid</p>

<p>for slik hensynssone bør beskrives i reguleringsplanen pkt. 6.</p>	<p>er flere av grunnvannsbrønnene allerede etablert og ligger inne på noen av tomtene.</p> <p>Det vurderes derfor som utfordrende å etablere fornuftige hensynssoner (størrelse/plassering) med tilhørende bestemmelser inne på de enkelte tomtene, uten at det ender opp med bestemmelser og soner som ikke fungerer etter hensikten.</p> <p>Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillers vurderinger vedr. hensynssone for drikkevann.</p>
<p><b>Statens vegvesen</b></p> <p>Ingen merknad.</p>	

### Endringer av reguleringsbestemmelser før og etter høring

Reguleringsbestemmelsene ble til en viss grad oppdatert etter Selbu kommunes mal før planendringen ble sendt på høring og nabovarsling juli 2023.

I utvalgsmøte for Det faste utvalg for plansaker 23.10.2023 ble en revidert utgave av Selbu kommunes mal for reguleringsbestemmelser for hyttefelt politisk stadfestet. På grunn av at denne malen var justert etter høring av planendring for Tomshaugen sommeren 2023, har kommunedirektøren gjort ytterligere justeringer i bestemmelsene etter høringen – i tråd med ny mal. **Disse er markert med gult i vedlagt dokument med bestemmelser.** Disse endringene vurderes som mindre, og er ikke sendt ut på ny høring. Grunneier, naboer og sektorinteresser vil bli kjent med disse når planendringen sendes på kunngjøring.

De reviderte reguleringsbestemmelsene følger ikke malen som ble vedtatt oktober 2023 på alle punkter. Dette gjelder særlig tillatt grad av utnyttelse på tomtene. Tidligere vedtatt plan for Tomshaugen hyttefelt (2016) hadde mer romslige bestemmelser vedr. tillatt utbygging på tomtene, enn hva malen åpner for. Reguleringsbestemmelsene fra 2016 åpner for bebyggelse på maksimalt 30% BYA, inkludert parkeringsareal. Dette betyr at dersom man har ei tomt på 1000 m<sup>2</sup>, kan fotavtrykket på bebyggelsen være 300 m<sup>2</sup>, inkludert parkeringsareal. Malen for bestemmelser vedtatt i 2023 sikrer, i tråd med KPA 2014-2024, maks 180 m<sup>2</sup> BRA på hver tomt. Når utbyggingen reguleres med BRA telles også m<sup>2</sup> i flere etasjer, BYA regner kun grunnflate. Tiltakshaver har ikke ønsket denne innstramningen i forbindelse med planendringen. På grunn av at planendringen er omsøkt og sendt på høring før fastsettelsen av malen, vurderer kommunedirektøren at ønsket kan innvilges. Skal innstramningene gjennomføres bør planforslaget sendes på ny høring.

For å kunne sammenligne reguleringsbestemmelsene som kommunedirektøren innstiller på i vedtaket, med de bestemmelsene som ble sendt på høring juli 2023, er begge dokumentene vedlagt saken.

### Endringer i reguleringsbestemmelser fra 2016

Sammenlignet med bestemmelsene fra 2016 er det flere nye punkter i bestemmelsene. Noen nye punkter gjelder tomtestørrelser, gjerdehold, vegstandard, endret måte å regne høyde på bebyggelse på, samt at bestemmelsene nå åpner for oppstuggu og at saltak kan utformes med ark.

### *Høydeberegninger*



Metode for måling av høyde på bebyggelse endres til at gesims- og mønehøyde måles fra topp grunnmur. I bestemmelser sendt på høring juli 2023 sikret bestemmelsene at høyde på ny bebyggelse skal regnes fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Fra 2016 har det vært sikret at høyde skal regnes fra toppen av grunnmur/pilar, maks høyde på grunnmur/pilar var 30 cm.

Årsaken til endringen er at tomtene ikke skal fylles-opp og planeres slik at bebyggelsen kan bli høyere enn målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Gjennomsnittlig eksisterende terreng kan være utfordrende å framstille i byggesak, derfor har kommunedirektøren justert dette punktet i malen. På grunn av dette sikrer bestemmelsene nå at høyde skal måles fra toppen av grunnmur. I tillegg sikrer bestemmelse 3.1 at flate tomter ikke skal planeres høyere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Punktet er tatt inn for å unngå uønsket høy fylling på tomtene.

#### *Takutforming*

Bestemmelse 3.4.2 åpner for at bebyggelsen kan ha oppstuggu med maksimal tillat mønehøyde på 6,1 meter, og maksimal gesims på 4,9 meter. Dette er 0,3 og 0,8 meter høyere enn bestemmelsen som sikrer vanlig saltak.

Ved valg av pulttak er maksimal tillat gesimshøyde 5,8 meter. Dette er samme høyde som tillatt maksimal mønehøyde på saltak.

Mal for reguleringsbestemmelser har blitt fulgt i bestemmelse for takvinkel. Fra 2016 skulle takvinkel være mellom 24 og 30 grader. Malen som er fulgt sikrer maksimalt 35 grader. Minimum takvinkel på pulttak er 10 grader. Dette er sikret i bestemmelse 3.4.3.

Konsekvensene av endringene er at ved oppstuggu kan bebyggelsen bli 30 cm høyere på møne, enn ved bruk av vanlig saltak. Endret takvinkel åpner for noe lavere takvinkel på pulttak, og høyere takvinkel på saltak.

#### *Gjerdehold*

Ny bestemmelse 3.4.8 stiller krav til gjerdehold. Dette har ikke vært regulert tidligere.

Etter høring har ett punkt blitt endret i bestemmelsen, slik at det nå er sikret at det ikke er tillatt med el-nett, eller strømgjerde uten strøm.

Årsaken til at det skal stilles krav til gjerdehold er at gjerder skal utformes slik at beitedyr og vilt ikke blir skadet.

#### *Vegstandard*

Reguleringsbestemmelse 4.1 stiller nå krav til 10 tonns akseltrykk, kjørebanebredde, stigningsprosent og kurvatur. Bestemmelsene sikrer også at det skal benyttes geonett/geotekstiler/combigrid der adkomstveger krysser myrarealer. Dette er innstrammet etter høring av planendringen, i reguleringsbestemmelser sendt på høring stod det «bør benyttes», dette er endret til «skal». Gatebelysning tillates ikke.

Årsaken til at god nok vegstandard sikres i bestemmelsene er for å sikre adkomst for blålysetater, tømmebiler og annen tungtransport. I tillegg er det viktig at myrarealer hensyntas ved vegbygging. I utgangspunktet skal bygging på myr unngås helt. I dette tilfellet er myra regulert til utbygging i tidligere godkjent plan fra 2016.

## Parkering

Reguleringsbestemmelsene som ble sendt på høring åpnet for at «det skal på egen tomt avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering til minimum 2 biler». Dette er i tråd med mal for reguleringsbestemmelser i hyttefelt.

På grunn av at utregningen av tiltatt bebyggelse regnes i BYA (bebygd areal), og parkeringsareal skal inngå i denne utregningen, har kommunedirektøren valgt å videreføre bestemmelse fra 2016. Denne bestemmelsen sikrer at «det skal beregnes 2 p-plasser per tomt». Dette medfører at størrelse på parkeringsplass begrenses i større grad, sammenlignet med bestemmelse i malen. Dersom reguleringsbestemmelsen sendt på høring skal benyttes, sammen med maks 30% BYA, åpner planen for at store arealer kan benyttes til parkering. Dette er på grunn av at reguleringsbestemmelsen sikrer «minimum 2 biler». Dette er ikke ønskelig, og ikke i tråd med bestemmelse 2.1 som sikrer at inngrep på tomtene skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget, og at eksisterende vegetasjon og terreng i planområdet skal i størst mulig grad stå urørt.

## Drøfting av planendringen

Kommunedirektøren har vurdert at planendringen kan behandles etter pbl. § 12-14 andre og tredje ledd med forenklet planprosess.

### LNFR-formål i plankart

Arealene som ikke er regulert til tomter for fritidsbebyggelse eller annen infrastruktur er regulert til friluftformål. I tråd med vedtak i Det faste utvalg for plansaker 23.10.23, om kommunens praksis for formål i plankart, innstiller kommunedirektøren på at disse arealene skal reguleres til LNFR-formål. Dette er for å sikre at jord- og skoglova gjelder for områdene.

### Tomt 13, tilleggsareal til eiendom 133/44 og tilleggsareal til eiendom 133/34.

Kommunedirektøren mener at det er uheldig at tomt 13 i gjeldende reguleringsplan inngår som tilleggsarealer til eksisterende eiendommer, og at «ny tomt» 13 opprettes på et annet sted i plankartet. Dette fører til at større arealer reguleres til utbyggingsformål, uten at det legges til rette for nye tomter.

Bestemmelse 3.1 Tomter for fritidsbebyggelse sikrer at standard tomtestørrelse er 1,0 dekar. Standarden kan fravikes ved spesielle grunner eller terrengutforminger. Som beskrevet i sak vedtatt av Det faste utvalg for plansaker 23.10.23, saknr. 31/2023, menes følgende med «spesielle behov»: *et reelt behov for utvidelse av bygningsmasse, opparbeidelse av uteareal (inkl. parkeringsarealer) eller ved plassering av VA-løsning på egen tomt.*

Kommunedirektøren har vært i lengre dialog med forslagsstiller og tiltakshaver om tomt 13 og behovet for tilleggsareal på gnr/bnr 133/44. Behovet for tilleggsarealet på 0,5 dekar ble før høringen basert på ønsket om å ha etablert zip-line inne på egen tomt. Kommunedirektøren vurderer at dette ikke er en begrunnelse som er god nok for å få innvilget fradeling på 0,5 dekar tilleggsareal. På grunn av kommunedirektørens vurdering har forslagsstiller og tiltakshaver sett nærmere på behovet for tilleggsareal på eiendom 133/44, og har i ettertid tegnet inn arealbruk som viser følgende arealkalkyle:

- Tomta er 1493 m<sup>2</sup> (ønsket tomt inkludert tilleggsareal)

- Hytta er 148 m<sup>2</sup>.
- Uthus/annekset som står der i dag er 34 m<sup>2</sup> (takflate inkludert takoverbygg)
- Maks samlet areal for sidebygninger er 50 m<sup>2</sup> BRA. Dersom vi antar at bruksarealet for bestående uthus/anneks er ca 30 m<sup>2</sup> BRA, kan man i tillegg oppføre et uthus/garasje på ca 20 m<sup>2</sup> BRA.
- Maks BYA inkludert gårdsplass/parkeringsareal er 30% av 1493 m<sup>2</sup> = 448 m<sup>2</sup>.
- Maks areal av gårdsplass beregnet fra tomteareal/BYA og bygningsmasse kan da være: 448-148-34-20 = 246 m<sup>2</sup>.

Arealbruken er også vist i vedlagt situasjonsplan for eiendommen.

Kommunedirektøren vurderer at over 200 m<sup>2</sup> parkeringsareal ikke er i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser fra 2016, eller med bestemmelsene som nå er foreslått vedtatt. Situasjonsplanen viser viktigheten av å stille krav til maksimalt areal for parkering. Det er ikke ønsket arealbruk, særlig ikke i hyttefelt, at det skal tilrettelegges for store parkeringsareal. Dette vil føre til fylling og planering av større deler av eiendommen, og ivaretar ikke det naturlige terrenget i størst mulig grad. Situasjonsplanen viser også store arealer til uteoppholdsareal/lek på tomta. Det er ingen bestemmelser som viser at det skal være arealer for dette på hver enkelt tomt.

Kommunedirektøren vurderer at det er planlagt ny sidebygning som viser et eventuelt reelt behov for utvidelse av tomta. Et uthus på 20 m<sup>2</sup> BRA utløser ikke et behov for 500 m<sup>2</sup> tilleggsareal.

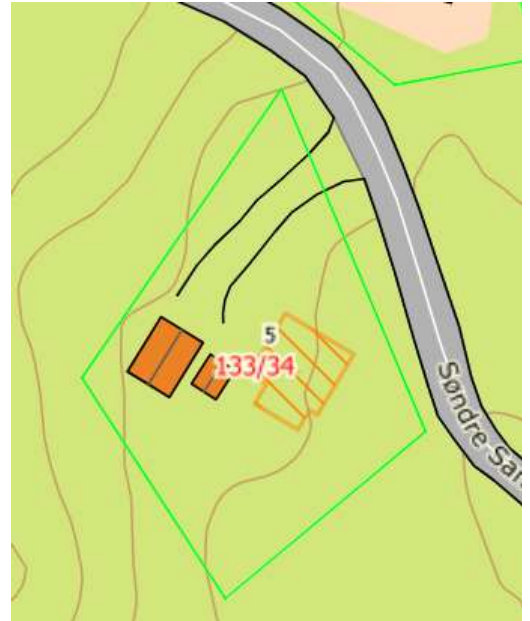
Kommunedirektørens konklusjon vedr. eiendom 133/44 er at eiendommen kan utvides med 200 m<sup>2</sup> for å bygge ny sidebygning, de resterende arealene reguleres til LNFR-formål. 200 m<sup>2</sup> parkeringsareal vurderes ikke å være i tråd med reguleringsplanen.

Dette sikrer også at det ikke skal være en fordel å «flytte» regulerte tomter (tomt 13), for å benytte tidligere godkjent regulert hyttetomt som tilleggsareal til eksisterende tomter. Dette kan skape svært uheldig presedens i lignende saker.



Figur 4 Grønt omriss reguleres som utvidelse av eiendommen. Blått omriss reguleres til LNFR-formål

I planforslaget er eiendom gnr/bnr 133/34 foreslått utvidet med 200 m<sup>2</sup>. Ny tomtestørrelse ville blitt 1300 m<sup>2</sup>. Begrunnelsen for ønsket utvidelse er planlagt tilbygg/utvidelse av bygningsmasse, og derav behov for tilleggsareal. Søknad om planendring ble oversendt til Selbu kommune juli 2023. I august 2023 ble det godkjent ny fritidsbebyggelse på eiendommen. Tidligere godkjente bygninger på eiendommen er uthus og garasje, som til sammen er 40 m<sup>2</sup> BRA. Reguleringsbestemmelsene sikrer at frittliggende sidebygninger ikke kan overstige 50 m<sup>2</sup> til sammen. Fritidsboligen er plassert slik at framtidig tilbygg kan omsøkes uten behov for tilleggsareal. På bakgrunn av disse opplysningene vurderer kommunedirektøren at det ikke er et reelt behov for utvidelse av eiendommen.



Figur 5 Godkjent bebyggelse på gnr/bnr 133/34

På grunn av at reguleringsbestemmelsene sikrer utbygging gjennom maksimal BYA%, kan bebyggelsen på tomtene bli større, jo større tomta er. Dersom tilleggsareal for eiendom 133/44 og 133/34 vedtas som omsøkt, anbefaler kommunedirektøren at Det faste utvalg for plansaker å sikre i bestemmelsene at bebyggelsen på disse tomtene kan være maksimalt 200 m<sup>2</sup> BRA. Dette vil begrense størrelsen på bebyggelsen.

De andre foreslåtte tilleggsarealene vurderes som ok. Eksisterende bebyggelse er plassert slik på eiendommene, at dersom det blir aktuelt med tilbygg er det naturlig at eiendomsgrensene må endres. Total størrelse på endrede eiendommer vurderes ikke som unaturlig store, uten nærmere konkret vurdering. Slik vurdering må gjøres i delingssak.

#### Annet

Selv om reguleringsplanen nå åpner for å søke om tilleggsareal på flere eiendommer, må fradeling omsøkes og begrunnes i tråd med reguleringsplanen og plan- og bygningsloven. At reguleringsplanen åpner tilleggsareal, betyr ikke at arealene automatisk er godkjent som tilleggsarealer.

Arealer regulert til annen veggrunn bør i større grad tilpasses regulert adkomstveg i feltet. Det er ikke behov for å regulere brede arealer til dette formålet langs adkomstvegen. Kommunedirektøren innstiller på at annen veggrunn reguleres til maksimalt 1 meter ut fra vegformålet.

Utover det ovenfornevnte vurderer kommunedirektøren at det er positivt at vegtraseer blir justert slik at de stemmer over ens med bygde veger i området. Det er også positivt at faresone for høyspenningsanlegg er justert slik at den stemmer med kabeltraseen som er lagt i området.

#### **Kommunedirektørens konklusjon:**

For å ikke skape uheldig presedens vurderer kommunedirektøren at reguleringsplanen ikke skal åpne for at eiendom 133/44 kan utvides med 0,5 dekar. Kommunedirektøren innstiller på at eiendommen kan utvides med 200 m<sup>2</sup> i nordvest. De resterende arealene der tomt 13 tidligere har vært regulert

skal reguleres til LNFR-formål. Kommunedirektøren vurderer at det ikke foreligger et reelt behov for tilleggsareal på eiendom 133/34.

Reguleringsbestemmelsene sikrer en god bruk av området slik de er foreslått. På grunn av at denne reguleringsendringen er omsøkt i en overgangsperiode har kommunedirektøren ikke lagt vekt på å stramme inn alle punkter i tråd med vedtatt mal. Særlig mtp. beregningsmåte for størrelse på bebyggelse. Dersom Det faste utvalg for plansaker vedtar at reguleringsplanen kan åpne for ønsket utvidelse, mot kommunedirektørens anbefaling, bør reguleringsbestemmelsene sikre maks utnyttelse av de større tomtene med m<sup>2</sup> i BRA.

I tråd med vedtak i Det faste utvalg for plansaker innstiller kommunedirektøren på at areal som ikke reguleres til utbyggingsformål, skal reguleres til LNFR-formål. Formål «annen veggrunn» skal tilpasses regulert adkomstveg, med maks 1 meter fra formålsgrensen til vegformålet.