



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Det faste utvalg for plansaker		

### 1.gangs behandling - detaljregulering Sentrum vest, PlanID 2019-000-1

#### Vedlegg:

1. Sentrum Vest - plankart 03.02.2020
2. Sentrum Vest - reguleringsbestemmelser  
28.01.2020
3. Sentrum Vest - planbeskrivelse 28.01.2020
4. Sentrum Vest - ROS-analyse 28.01.2020
5. C-rap-001 Støyutredning Selbu
6. Geoteknisk rapport Selbu 22.10.2019
7. Sentrum Vest - foreløpige illustrasjoner BKB2  
28.01.2020
8. Fylkesmannen i trøndelag
9. Trøndelag fylkeskommune
10. Mattilsynet 040619
11. Naboer
12. Referat oppstartsmøte
13. Sametinget 170619
14. Statens vegvesen
15. Varslingsbrev Sentrum vest, 220519

#### Rådmannens innstilling

Det faste utvalget for plansaker fremmer saken og legger den ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og §12-10.

## **Saksopplysninger**

### **Planforslaget**

Forslag til detaljregulering for Sentrum Vest er mottatt fra HS Arealplan, på vegne av tiltakshaver Norsk prosjektutvikling AS. Planområdet ligger i nordlige del av Mebonden, på vestsiden av fylkesveg 705. Eiendommene gnr./bnr. 64/1, 65/26, 65/28, 65/13 og tilstøtende vegareal for fv. 705 (1705/23). Ifølge planbeskrivelsen har tiltakshaver sikret seg nødvendige avtaler med de private grunneierne innad i planområdet.

### **Hensikten med reguleringen**

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av boliger, forretninger og næringsvirksomhet i planområdet. Det er ifølge planbeskrivelsen overveiende sannsynlighet for at det vil etableres en dagligvareforretning og Europris i området med benevnelsen BKB2, og boligbebyggelse i BKB1 og BKB3.

Planområdet er ca. 23 dekar, og består i hovedsak av fulldyrket mark. For å sikre god overgang mellom gjeldende reguleringsplan Selbu sentrum fra 2017 og ny reguleringsplan, og for å sikre nødvendig avkjørsel til planområdet inkluderes del av Fv. 705 med i planområdet.

Planforslaget består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, sist revidert 03.02.2020
- Reguleringsbestemmelser, sist revidert 28.01.2020
- Planbeskrivelse, sist revidert 28.01.2020
- ROS-analyse, sist revidert 28.01.2020
- Støyutredning-rapport, 06.09.19
- Referat oppstartsmøte detaljregulering Sentrum vest, 24.04.19

### **Planprosess**

Det ble avholdt oppstartsmøte på rådhuset 24.04.19. Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Selbyggen 30.05.19. Høringsinstanser og naboer ble varslet med brev 30.05.19, med svarfrist 28.06.19. Det ble innsendt 7 innspill i forbindelse med varsel om oppstart. Disse er fra Direktoratet for mineralforvaltning, Statens Vegvesen, Fylkesmannen i Trøndelag, Mattilsynet, Sametinget, Trøndelag fylkeskommune og Naboer – Grete Nykkelmo og Bengt Ødegård. Innspillene er oppsummert med forslagsstillers kommentarer i planbeskrivelsen kap. 7, side 27-34.

I etterkant av dette har kommunikasjon angående planforslaget foregått via videokonferanse (13.11.19) og e-post med HS Arealplan AS.

### **Forhold til overordnede planer**

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2014-2024 er arealet hovedsakelig avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Bestemmelsene for formålet sikrer at eksakt antall nye boliger og fritidsbebyggelse innenfor hvert enkelt byggeområde skal avklares gjennom reguleringsplan. Videre skal det tas hensyn til barn og unge i utarbeidelse av reguleringsplaner som omfatter bolig, herunder tilrettelegging for lokallekeplasser og friområder. Noe areal er også avsatt til eksisterende boligbebyggelse.

Kommuneplanens generelle bestemmelser sikrer at det skal avsettes minimum 50 kvm til lekeareal per bolig i nye boligområder, med minimum 200 kvm nærlekeplass.

### **Gjeldende reguleringsplan**

Området er tidligere regulert i detaljreguleringsplan for Selbu sentrum, vedtatt i 2017. I reguleringsplanen har arealet som nå reguleres i Sentrum Vest arealformål bolig/forretning/kontor/annen næring. I kartet er området benevnt med BAA6, BAA8, G1, SGS3, samt en del av BAA7 og tilstøtende veiformål. Annen næring er i gjeldende reguleringsplan beskrevet som en type næring som ikke er til sjenanse for tiliggende boligområder med tanke på støy, støv eller annen forurensing. Ifølge planbeskrivelsen vil intensjonene i gjeldende reguleringsplan opprettholdes i plan for Sentrum Vest, men formålet «annen næring» er ikke videreført. Den nye reguleringsplanen vil likevel åpne for de samme formålene.

Gjeldende reguleringsplan tillater kun handel for plasskrevende varer innenfor det aktuelle arealet. Forslaget til ny reguleringsplan legger ingen begrensninger på varetype ved forretningsformål. I tillegg ønskes det lagt til rette for økt bruk av eksisterende avkjørsel fra Fv. 705.

### **Krav om konsekvensutredning**

Planlagte tiltak utløser ikke krav om konsekvensutredning.

### **Virkninger og vurderinger av planforslaget**

1.	Landbruksverdier, landskap og skog.....	4
2.	Vannressursloven/vannforskriften.....	4
3.	Naturmangfoldloven.....	4
4.	Kulturminner .....	5
5.	Grunnforhold, ras og skred.....	6
6.	Bebyggelse og anlegg.....	6
7.	Arealutnyttelse.....	6
8.	Universell utforming .....	7
9.	Lek, rekreasjon og utearealer .....	7
10.	Teknisk infrastruktur – vegnett og parkering .....	7
11.	Teknisk infrastruktur – vann og avløp .....	8
12.	Renovasjon .....	8
13.	Støy og støv .....	8
14.	Risiko- og sårbarhetsanalyse .....	8
15.	Samlet vurdering .....	9

### 1. Landbruksverdier, landskap og skog

Planområdet består i hovedsak av fulldyrka mark. Gjennomføring av tiltaket innebærer en omdisponering av 19 dekar dyrka mark. Reguleringsbestemmelsene sikrer at matjorda skal flyttes og gjenbrukes. Ifølge planbeskrivelsen skal tiltakshaver gå i dialog med- og inngå nødvendige avtaler med andre gårdbrukere i nærområdet for å sikre at dette ivaretas. Det er sikret i rekkefølgebestemmelsene 2g og 2h at det skal redegjøres for etterbruk av matjorda, og at den skal være reetablert et annet sted før igangsettingstillatelse gis.

Nærområdet består i stor grad av tradisjonell eneboligbebyggelse, både eldre og mer moderne. I nærområdet ligger også noe næringsbebyggelse. Innenfor planområdet er det ingen sammenhengende vegetasjon av betydning.

Innad i område BKB2 er det drøye fem meter høydeforskjell i terrenget, med fall mot syd-vest og eksisterende bebyggelse langs Mebondvegen 71-75. Ifølge planbeskrivelsen vil terrenget opparbeides med en kombinasjon av skjæring og fylling. Fylling og planering av tomte vil føre til endret høydeforskjell på nordsiden av Mebondvegen (SKV3). Høyde på tillatt fylling og planering blir noe begrenset gjennom maksimal tillatt kotehøyde på møne. Se videre beskrivelse av dette punkt 4. *bebyggelse og anlegg*.

### 2. Vannressursloven/vannforskriften

En vannforekomst sørvest for det sørligste jordet har økologisk og kjemisk status som «*udefinert*» (Bekkefelt til Nea, ID 123-396-R). Det forventes at detaljreguleringen med omdisponering av dyrkamark til andre formål ikke vil påvirke vannforekomster negativt. Viser ellers til vurderinger etter naturmangfoldloven nedenfor.

### 3. Naturmangfoldloven

Det vises generelt hensyn ved å tilstrebe færrest og minst mulige endringer av areal og vegetasjon.

Det er viktig å overholde yngletidsfredningen fra og med april og ut juni, jf. naturmangfoldloven § 15, første ledd, andre punktum (<https://lovdata.no/lov/2009-06-19-100/§15>, tidligere i viltloven): «*Ved enhver aktivitet skal unødige skade og lidelse på villlevende dyr og deres reir, bo eller hi unngås.*» I dette tilfellet er det dyrkajord som blir erstattet med andre formål, og slikt areal kan være i bruk av bakkehekkende fugler som er kjent finnes i området (herunder vipe). Arbeid med jorden og spesielt støyende/inngrepene bør unngås i denne perioden, slik som også eventuell rydding av trær og busker, men annen og mindre forstyrrende aktivitet for etablering av tiltaket kan forekomme.

#### Naturmangfoldloven § 7 prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12:

«Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal framgå i beslutningen».

Området er tidligere vurdert i forbindelse med gjeldende reguleringsplan. Følgende vurderinger gjelder derfor kun forhold i forbindelse med denne detaljreguleringen.

#### *§8 Kunnskapsgrunnlaget:*

Vi viser til kommunens viltkart, offentlige databaser som Artskart, Naturbase, Kilden og Sensitive artsdata, lokale og nasjonale kart over sensitive arter (unntatt offentlighet), og lokale kunnskaper om området. Av arter mest relevante for detaljreguleringen er bakkehekkende fugler nær planområdet som kan tenkes tidvis bruker aktuelle areal til hekking eller matsøk. De viktigste her er vipe (EN), storspove (VU), brushane (EN), hettemåke (VU) og sanglerke (VU). Ingen av disse er registrert som hekkende i nyere tid på arealet. Det er ikke registrert andre arter eller naturtyper som krever spesielle hensyn.

#### *§9 Føre-var-prinsippet:*

En skal vurdere hvordan en ut fra usikkerhet i tilgjengelig kunnskap skal «unngå mulig vesentlig skade», jf. paragrafens første ledd. Kommunen vurderer kunnskapen om konsekvensene for naturmangfoldet som tilstrekkelig til å ta en god beslutning i saken, og det er ingen usikkerhet som medfører risiko for vesentlig skade på naturmangfoldet som følge av omdisponering av arealet.

#### *§10 økosystemtilnærming og samlet belastning:*

Etter naturmangfoldloven § 10 skal påvirkning på et økosystem vurderes ut fra den samlede belastningen økosystemet er eller vil bli utsatt for. Konsekvensene av omdisponering av arealet vil føre til beslaglagt dyrka mark, og det økosystemet som befinner seg i området. Arealet er allerede omdisponert i gjeldende reguleringsplan, og vurdert til å ikke medføre vesentlig skade på naturmangfoldet. Detaljreguleringen medfører ikke endringer fra tidligere vurdering.

#### *§11 kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:*

Naturmangfoldlovens § 11 sier at tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadenes karakter. Tidligere vurdering av § 11 om at dette ikke er relevant i denne saken, gjelder fremdeles.

#### *§12 miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:*

Naturmangfoldlovens § 12 sier at for å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater. Detaljreguleringen medfører ikke endringer fra tidligere vurdering til reguleringsplanen. Området som søkes omdisponert er landbruksareal der det jevnlig kjøres med landbruksmaskiner og deler av arealet er veiskråning. Det vil ikke påvirke naturmangfoldet vesentlig at arealet blir omdisponert. Ved reetablering av matjord skal dette foregå på en måte som sikrer at eventuelle fremmede arter eller jordsykdommer, som floghavre, ikke spres.

#### *4. Kulturminner*

Fylkeskommunen har tidligere utført en arkeologisk registrering av planområdet i 2016. Det ble påvist tre kokegroper og to nedgravninger med uviss funksjon. I sin forhåndsuttalelse har Trøndelag fylkeskommune signalisert at dispensasjonsvedtak først kan fattes ved offentlig ettersyn.

## 5. Grunnforhold, ras og skred

I forbindelse med planarbeidet er konsulentfirmaet Geoteknikk1 engasjert for å gjøre grunnundersøkelser og vurdering av områdestabilitet. I rapporten står blant annet:

*«Basert på jordmaterialegenskapene som ble påvist i grunnundersøkelsen ansees tiltenkte byggeplaner ikke å ville innvirke på stabiliteten i området eller på omkringliggende bygninger. Terreng- og områdestabilitet er tilstrekkelig i tiltaksområdet.*

*(...) Det er viktig at grunnentreprenøren i byggefasen sørger for å kontrollere at grunnforholdene stemmer over ens med forutsetningene».*

## 6. Bebyggelse og anlegg

Områdene som reguleres til kombinert bebyggelse- og anleggsformål (BKB1-3) skal benyttes til boliger og næringsformål. Det tillates ikke virksomheter som kan være til sjenanse for boliger med tanke på støy, støv eller annen forurensning, som for eksempel industrivirksomheter.

Det er sikret 15 meter byggegrense mot senterlinjen av Fv. 705, og fire meter byggegrense til tilliggende formålsgrenser mot veiformål og tilstøtende byggeområder.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at ny bebyggelse innenfor BKB1-3 kan ha maksimal gesimshøyde på 11 meter. Utover dette tillates ytterligere tre meter å være inntrukket (altså 14 meter gesims). Videre sikres det at ny bebyggelse innenfor planområdet skal gis en helhetlig utforming med tanke på form, farge og materialbruk.

I gjeldende reguleringsplan for området fra 2017 er maksimal tillatte gesimshøyde 13 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen, dette inkluderer inntrukket fjerde etasje.

Ifølge planbeskrivelsen er begrunnelsen for denne økningen fra 13 til 14 meter gesimshøyde, at man skal kunne legge til rette for første etasje med næringsformål og ytterligere to etasjer med bolig (5m + 3m + 3m = 11m), eventuelt tre etasjer med bolig dersom inntrukket løsning velges. Videre sikrer gjeldende reguleringsplan at utforming av bygninger og forholdet til omkringliggende bebyggelse, samt plassering og utforming av skilt og reklame, skal fremgå av dokumentasjon som følger søknad om byggetillatelse.

Maksimal tillatt mønehøyde er sikret med kotehøyde i plankartet. Det er ulike høyder tillatt for de ulike områdene. Tillatt kotehøyde vist i plankartet er uten valg inntrukket løsning (3 meter). Ved å sikre maksimal mønehøyde ved hjelp av kotehøyde, kan man forhindre at arealet blir fylt opp og planert unødige mye. På denne måten unngår man høye skjæringer/skrånninger mot nabobebyggelse og områder.

Merk: De vedlagte illustrasjonene av BKB2 i vedlegg 7 er kun foreløpige.

## 7. Arealutnyttelse

Maksimal arealutnyttelse innenfor BKB1-3 er 60% BYA (bebygd areal). Minimum arealutnyttelse er 30% BYA ved etablering av boligformål, og minimum 50% ved etablering av næringsbebyggelse og tjenesteyting. Ved kombinasjon av formål skal det gjøres en

skjønnsmessig vurdering. I foreliggende skisseforslag er det i BKB1 inntegnet 17 boenheter i form av rekkehus, og to firemannsboliger innenfor BKB3.

#### 8. *Universell utforming*

Det er sikret i bestemmelsene at gjeldende prinsipper om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bebyggelse og uteoppholdsarealer, i samsvar med gjeldende byggeteknisk forskrift (jfr. Pbl. §12-7 nr. 2).

#### 9. *Lek, rekreasjon og utearealer*

Det er sikret gode og trygge lek- og uteoppholdsarealer for beboerne innenfor planområdet. I tillegg til lekeplass, stiller reguleringsplanen krav om at det samlede uteoppholdsarealet per boenhet skal utgjøre minimum 50 kvm. Dette er også sikret i rekkefølgebestemmelsene.

Kravet for lek- og uteoppholdsareal er noe annerledes enn kravet i KPA, som er følgende:  
*Leke-, ute- og oppholdsplasser: Ved regulering av nye boligområder skal det avsettes minimum 50 kvm per bolig til lekeareal, med følgende minimum størrelse: Nærlekeplass 200 kvm.*

Ifølge planbeskrivelsen er det i planforslaget valgt å skille mellom uteoppholdsarealer og lekeplasser, da alle uteoppholdsarealer ikke behøver å være lekeplasser.

Området har ingen verdi som rekreasjonsområde i dag, da det består av dyrka mark, veiarealer og privat eiendom.

#### 10. *Teknisk infrastruktur – vegnett og parkering*

Planområdet grenser til Fv. 705 og Mebondvegen, samt privat veg langs eiendommene Mebondvegen 71-75. Fv. 705 har fartsgrense 50 km/t forbi planområdet. Reguleringsplanen åpner for utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til Fv. 705. Eksisterende privat veg langs eiendommene Mebondvegen 71-75 skal stenges for gjennomkjøring fra Fv. 705 og Mebondvegen. Vegstengingsymbol er vist i plankartet.

Avkjøring til BKB3 skjer fra Mebondvegen. Denne avkjøringen er vist med et avkjøringspunkt i kartet (sort pil), den nøyaktige plasseringen av dette skal avklares ifm. søknad om rammetillatelse.

I gjeldende reguleringsplan for Selbu sentrum fra 2017 er det ikke åpnet for avkjørsler fra Fv. 705. I reguleringsplanen fra 2017 skal arealene som nå reguleres i Sentrum Vest ha avkjørsel fra Mebondvegen, via kryss ved Marienborg. Ved å realisere dette ville svært mye uønsket trafikk kommet langs Mebondvegen gjennom Selbu sentrum, også tungransport. Dette er et veivalg som ville oppleves ulogisk, og som en omvei for mange. Derfor er det i planforslaget til Sentrum Vest regulert en avkjørsel til BKB1 og BKB2 fra Fv. 705.

Gjennom samtaler mellom konsulentfirma og kommunen er det kommet fram til en løsning der fortau er regulert inn langs intern veg og fram til SKV2 og Fv. 705. Fortauet følger Fv. 705 på vest-siden sørover til fotgjengerovergang. I tidligere forslag var gang- og sykkelveg regulert i en linje fra fotgjengerovergangen og tvers gjennom BKB1 og BKB3, uten sikret tilgang til BKB2. Et fortau som følger intern veg, og som gir en mer naturlig adkomst til hele planområdet anses for å være en bedre løsning.

Rekkefølgebestemmelsene sikrer at fotgjengerovergang og fortau (SF) skal etableres før ny bebyggelse innenfor BKB1 og BKB2 tillates. Dette er for at det skal sikres trygg adkomst for myke trafikanter til BKB2, uavhengig av utbyggingen av BKB1 og BKB3. Det tillates ett krysningspunkt for internvei over SF for å sikre tilgang til BKB1.

Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet i leilighetsbygg. I rekkehus, enebolig i kjede eller frittliggende boligbebyggelse skal det sikres minimum 2 parkeringsplasser per boenhet. Parkering tillates etablert enten som overflateparkering med eventuell carport/garasje eller som nedgravd løsning.

Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser per 100 BRA for den enkelte næringsvirksomhet.

Det skal opparbeides minimum 1 sykkelparkering per boenhet, og minimum 1 sykkelparkering per 300 kvm næringsbebyggelse.

#### *11. Teknisk infrastruktur – vann og avløp*

Ny bebyggelse vil koble seg på det eksisterende vann- og avløpsnett i området. Nettet er moderne og har tilstrekkelig kapasitet til å ivareta det forventede behovet tiltaket vil kreve.

#### *12. Renovasjon*

Det er ikke krav om nedgravde løsninger for avfallshåndtering. Nøyaktig utforming og plassering av dette vil avklares i forbindelse med byggesak tilknyttet de enkelte utbyggingsprosjektene.

#### *13. Støy og støv*

Fv. 705 påfører planområdet en viss grad av støy. Ved etablering av boliger i planområdet kan disse bli liggende i gul støysone. Gul støysone er en aktsomhetsone, der det må vurderes avbøtende tiltak for å sikre at krav til maksimalt tillatt grenseverdi for støy ikke overskrides. Rambøll Norge AS har utarbeidet en støyutredning for planområdet. Denne viser to forslag til skjermingstiltak for første boligrekke mot Fv. 705. Disse forslagene er enten høyt rekkverk på takterrasser eller støyskjerm langs Fv. 705. Reguleringsbestemmelsene sikrer at ny bebyggelse skal prosjekteres i tråd med anbefalinger gitt i utredningen.

Planområdet ligger orientert mot sørvest, og de attraktive uteoppholdsarealene vil bli liggende mot solen og vekk fra forurensningskilden. Samtidig inngår planområdet i et veldig åpent landskap, der det antas å være god luftgjennomstrømning og sirkulasjon.

#### *14. Risiko- og sårbarhetsanalyse*

Vedlagt ROS-analyse (28.01.2020) har avdekket fem aktuelle hendelser som medfører risiko i gult felt i tabellen, som innebærer at tiltak vurderes ut fra kostnad ift. nytte.

De aktuelle hendelsene er:

- Støy og støv fra trafikk. Som del av planarbeidet er det utarbeidet en støyanalyse, og anbefalingene fra denne er sikret i bestemmelsene.



- Ulykke i av/påkjørsler. Oppgradering av eksisterende avkjørsel til veikryss vil være i tråd med anbefalingene fra Statens Vegvesens håndbøker. Dette forventes å i tilstrekkelig grad virke preventivt for å unngå ulykker.
- Ulykke med gående/syklende. Etablering av ny gang- og sykkelvei, fortau og fotgjengerovergang på Fv.705. Dette vil bidra til å trygge forholdene for myke trafikanter. Fotgjengerovergangen på Fv.705 er spesielt viktig i denne sammenhengen.
- Andre ulykkespunkter. Innenfor planområdet vil det etableres en del interne trafikkareal, som for eksempel gangsoner mellom boliger og anlegg, parkering og manøvreringsareal. I detaljprosjekteringen vil det være viktig å holde fokus på å legge til rette for å skille harde og myke trafikanter.

### *15. Samlet vurdering*

Utbyggingen skjer i en forlengelse av dagens sentrum og eksisterende bebyggelse. Planforslaget vil bidra til en videreutvikling av kommunens sentrum, og til en positiv arealutnyttelse, fortetting og økt aktivitet i sentrum. Videre er det positivt at matjord ivaretas og reetableres i nærområdet, samt at myke trafikanter er godt ivaretatt i planen. Ivaretakelse av myke trafikanter kan bidra til at flere velger å gå eller sykle, noe som har positive virkninger for helse og miljø. Planforslaget forsøker også å ivareta de eksisterende terrengformene, slik at området ikke blir preget av høyde skjæringer og fyllinger utover det som eksisterer der i dag.