



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Det faste utvalg for plansaker	29/20	12.05.2020
Kommunestyret	40/20	25.05.2020

2.gangs behandling - Detaljregulering Sentrum Vest, PlanID 2019-000-1

Vedlegg:

1. Sentrum Vest - reguleringsbestemmelser 04052020
2. Sentrum Vest - Plankart 04052020
3. Sentrum Vest - Planbeskrivelse 04052020
4. Sentrum Vest - ROS-analyse 28.01.2020
5. Høring og offentlig ettersyn - reguleringsplan Sentrum Vest, 064/001 - 065/013
6. 1.gangs behandling - detaljregulering Sentrum vest, PlanID 2019-000-1
7. C-rap-001 Støyutredning Selbu
8. Høringsuttalelse til detaljreguleringsplan for Sentrum vest - Selbu
9. Fylkeskommunens uttalelse - Høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan Sentrum Vest 64/1 og 65/13 i Selbu kommune
10. NVEs uttalelse til offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Sentrum Vest, GBnr 64/1 og 65/13, planID 2019-000-1 - Selbu kommune
11. Tilbakemelding på høring og offentlig ettersyn - Gnr. 64 bnr. 1 og gnr. 65 bnr. 13 - Reguleringsplan Sentrum Vest - Fylkesveg 705 i Selbu kommune
12. Høring og offentlig ettersyn - reguleringsplan Sentrum Vest - gnr/bnr 064/001 - 065/013 - Selbu kommune
13. Kart Tensio anlegg Selbu vest

Nye vedlegg til kommunestyrets behandling

14. Nytt punkt i reguleringsbestemmelsene i Sentrum Vest 19052020
15. Ny bestemmelse Sentrum Vest 19052020

Rådmannens innstilling

Jf. Pbl. § 12-12 vedtar kommunestyret detaljregulering for Sentrum Vest (PlanID 2019-000-1) med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser.

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) er berørt av planen. 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 en del av Fv. 705 i planområdet.

Planforslaget består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, sist revidert 04.05.2020
- Reguleringsbestemmelser, sist revidert 04.05.2020
- Planbeskrivelse, sist revidert 04.05.2020
- ROS-analyse, sist revidert 28.01.2020
- Støyutredning-rapport, 06.09.19

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 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.

Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte på rådhuset 24.04.19, med påfølgende utsending av varsel om oppstart fra forslagsstiller HS Arealplan. Planforslaget ble 1. gangs behandlet av Det faste utvalg for plansaker 12.02.2020. Saksframlegg fra 1.gangsbehandling er vedlagt i dette saksframlegget. Planforslaget ble deretter endret i tråd med vedtaket fra 1.gangs behandling, og sendt ut på høring og offentlig ettersyn. I oversendelsesbrevet skrev saksbehandler spørsmål til Statens Vegvesen m.fl. angående plassering av gangfelt over fv. 705 (se vedlegg 5). Det ble avholdt et videomøte med HS arealplan og representant for tiltakshaver 29.04.2020, der høringsuttalelsene ble gjennomgått, og hvilke endringer som burde gjøres i planmaterialet. Høringsuttalelsene er oppsummert under, og lagt som vedlegg i saken.

Høringsuttalelse	Kommentar
Fylkesmannen i Trøndelag <u>Landbruk og Klima- og miljø</u> Fylkesmannen vil med grunnlag i jordvern hensyn og SPR-BATP 2014 gi faglig råd om at det settes minimumskrav krav til utnytting i samsvar med gjeldende reguleringsplan for Selbu sentrum. Videre at det bør tas inn krav om minimum antall boliger pr dekar og maksimumskrav for parkeringsplasser pr boenhet og for næringsbebyggelse i bestemmelsene. Fylkesmannen vil for å sikre bokvalitet og folkehelse gi faglig råd om å foreta en sol/skyggeberegning for å vise at naboer, uteområdet og spesielt lekeplasser får tilfredsstillende solforhold på nøkkeltidspunkter. <u>Klima og miljø</u> Fylkesmannen vil gi faglig råd om at planbestemmelse §3d presiseres ved å endres til	Utnyttelsesgraden i reguleringsplanen sikres til å være minimum 50% BRA, i likhet med gjeldende reguleringsplan for Selbu sentrum. For boligbebyggelse sikres maksimalt 2 p-plasser per boenhet. For næring/forretning sikres maksimalt 3 p-plasser per 100 kvm næring/forretning. Dette er for å tilfredsstille etablerer/tiltakshavers behov for p-plasser. Sol- og skyggeforhold vurderes i forbindelse med byggesak. Disse vurderingene er vanskelige å ta når områdene reguleres med «bebyggelse og anlegg»-formål, og man ikke vet nøyaktig hvor og hvordan bebyggelse vil se ut, og hvor utearealer/lekearealer vil bli plassert i feltet.

«Grenseverdiene for støy angitt i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1142/2016) med tilhørende veiledning skal overholdes».

Fylkesmannen som støymyndighet vil med grunnlag i T-1442/16 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging og T-2/16 Nasjonale og vesentlig regionale interesser på miljøområdet fremme **innsigelse** til framlagte planforslag da den ikke ivaretar kravene til støy på en tilfredsstillende måte. Det må tas inn bestemmelser i planen som setter krav til avbøtende tiltak, samt utforming av boligbebyggelsen som ligger i gul støysone. For å sikre tilfredsstillende støyforhold, må følgende sikres i bestemmelsene:

- Alle boenheter legges slik at de har minst en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum ett soverom ligge mot stille side.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt. Dette må dokumenteres før boligene tas i bruk.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

I støyutredningen er det foreslått to ulike alternativer til avbøtende tiltak mot støy, men det er ikke vist i planen og/eller presisert i bestemmelsene hvilke støydempende tiltak det stilles krav om. Etter vår vurdering vil det å sette opp støyskjerm langs fylkesvegen være den beste løsningen med hensyn til støy.

Fylkesmannen gir **faglig råd** om at det tas inn i bestemmelsene at det er utarbeidet en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Videre skal støygrenser som angitt for

Punktene som sikrer tilfredsstillende støyforhold, avbøtende tiltak og utforming av bebyggelsen som ligger i gul støysone, blir lagt inn i reguleringsbestemmelsene. Dermed anses innsigelsen fra Fylkesmannen som imøtekommet.

Hvilke støydempende tiltak som skal benyttes ved realisering av planen vurderes i forbindelse med byggesak. Disse vurderingene er vanskelige å ta når områdene reguleres med «bebyggelse og anlegg»-formål, og man ikke vet nøyaktig hvor og hvordan bebyggelse vil se ut

På grunn av reguleringsplanens omfang er kommunens faglige vurdering at det ikke er behov for å stille krav om en egen plan for beskyttelse av

bygge og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016), tabell 4 og 5, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.	omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Det er sikret i <i>Fellesbestemmelser 3d</i> at det til en hver tid må påses at støynivået ikke overstiger Miljøverndepartementets krav i Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1442) 2016, eller senere versjon.
Trøndelag fylkeskommune Tiltaket krever at det inngås en gjennomføringsavtale med Trøndelag fylkeskommune. Når det gjelder trafikkforhold (for øvrig), viser TRFK til Statens Vegvesen. I denne saken finner Trøndelag fylkeskommune etter en samlet vurdering å kunne tillate at reguleringsplan for sentrum vest 64/1 og 65/13, Selbu kommune kan vedtas uten vilkår om ytterligere arkeologisk undersøkelse før tiltak iht realisering av planen. Dette gjelder id 215699, 215700, 215701, 215702 og 215703. Tilstrekkelig dokumentasjon er allerede gjennomført i forbindelse med registrering utført av Trøndelag fylkeskommune i 2015. NTNU Vitenskapsmuseet og Riksantikvaren har også gitt sin tilslutning til dette (jf. e-post 01.04.20). <u>Følgende tekst skal tas inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:</u> Kulturminne med Askeladden id 215699, 215700, 215701, 215702 og 215703 kan dispenseres uten ytterligere krav om arkeologiske undersøkelser. Tilstrekkelig dokumentasjon er allerede gjennomført i forbindelse med registrering utført av Trøndelag fylkeskommune i 2015.	Punktene tas inn i reguleringsbestemmelsene.
Statens Vegvesen Statens vegvesen er enig med Selbu kommune i at det er uheldig å regulere gangfeltet 30-35 meter sør for SKV2, da myke trafikanter sannsynligvis vil velge korteste veg og dermed krysse fylkesvegen der det ikke er gangfelt. Gangfelt reguleres ikke som eget objekt, man legger opp til et krysningspunkt. Gangfelt må søkes særskilt og det er ulike vilkår som må oppfylles. Statens vegvesen frarår at SGS og SVG1-2 reguleres	Gang- og sykkelveg (SGS2) reguleres på nordsiden av SKV2 for å sikre at gangfelt over fv.705 kan etableres i tilknytning til krysset fv.705/SKV2. Etter 1.gangs behandling har gang- og sykkelveg blitt endret fra offentlig til privat, slik at alle vegene i planområdet er private, med unntak av fv. 705. At SGS og SVG1-2 reguleres til private

til private veger. Drift og vedlikehold av disse arealene får da sannsynligvis en annen prioritering, til ulempe for trafikantene. Statens vegvesen ser det som en fordel om SKV2 tegnes inn i plankartet slik at den framstår mer i tråd med illustrasjonen på side 15 i planbeskrivelsen, figur 9.	vegareal var et politisk vedtak ifm. 1.gangs behandling, derfor endres ikke dette. SKV2 er nå regulert som en T i plankartet for å vise kryssingen SGS.
Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE) I forslaget til reguleringsbestemmelsenes 4.1.K (utomhusplan) forutsettes det at forholdet til overvann skal vurderes i forbindelse med realiseringen av planen. Det er i utgangspunktet positivt at en er opptatt av å hensynta dette, men vårt generelle syn er at forholdet til overvann senest bør avklares på siste plannivå (ROS) og ikke utsettes til byggesaken. Å utsette vurderingene knyttet til overvann til byggesak vil ofte være for sent i forhold til optimal disponering av overvannet. Dette gjennom at en kan miste mulighetene for å se helheten i vannhåndteringen og å kunne sette av nødvendige arealer til infiltrasjon, fordrøyning og evt. flomveier. <u>Vi anbefaler derfor at det tas inn bestemmelser som kan være noe tilsvarende som nedenfornevnte:</u> 1. Ved plan- og byggesaksbehandlingen skal det sikres tilstrekkelig arealer for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og tilhørende vegetasjon. 2. Overflatevann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent (gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier eller på annen måte utnyttes som ressurs) slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. 3. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. 4. Ved tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 a), d) og m) skal overflatevann håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for byggeprosjektet eller medføre skader på byggverk på tilliggende naboeiendommer.	Punktene tas inn i reguleringsbestemmelsene. Disse vurderingene er vanskelige å ta når områdene reguleres med «bebyggelse og anlegg»-formål, og man ikke vet nøyaktig hvor og hvordan planområdet vil bli utviklet og bebygget.

Tensio TS AS Tensio TS AS har en nettstasjon NS14093 og noe kabelanlegg som blir berørt av denne reguleringsplanen. Ber om at det blir lagt inn avstandskrav i forhold til nettstasjonen, ref. vedlegg. Adkomst til denne må også ivaretas, noe som ser greit ut i eksemplet i figur 9. Kommer kabler i vegen for bygg eller lignende kan disse flyttes for utbyggers regning, men det kan være lurt å avsette plass til kabelgrøft langs kanten av reguleringsplanen, mellom Statens vegvesen sin grunn og regulerte private eiendommer. Ved oppgradering av eksisterende nettstasjon NS14093 har vi på nåværende tidspunkt ca. 500 kW, tilgjengelig effekt på 400 V. Da vi nå ikke vet hvilke effekter som kan bli aktuelt i nordre del av feltet, ber vi om at det avsettes plass til en ny nettstasjon i nord-vestre hjørnet av reguleringsplanen.	Avstandskrav blir lagt inn i reguleringsbestemmelsene i tråd med vedlegg fra Tensio. Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at adkomstveg skal anlegges slik at adkomst til nettstasjonen sikres. Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at ny nettstasjon/trafo kan etableres innad i alle feltene i planområdet, ved behov for dette.
Mattilsynet Vi ser at drikkevann er vurdert som ikke aktuell problemstilling i ROS-analysen, og vi har ingen nye innvendinger til saken nå.	Tatt til orientering.
Grethe Malvik Nykkelmo (nabo) Da gangfelt kommer svært nær hage og gir direkte innsyn til eiendommen forutsettes det at kommunen sørger for nødvendig skjerming i form av beplantning eller lignende.	Dette er ivaretatt i reguleringsbestemmelse 6a og b: <i>G skal opparbeides med busk- og trevegetasjon som tilfører området grønne kvaliteter og skjerming (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).</i>

Virkninger og vurderinger av planforslaget

Det er kun virkninger og vurderinger av tema der det er blitt gjort endringer etter 1. gangs behandling av planen, og samlet vurdering, som er presentert i dette saksframlegget. For å se virkninger og vurderinger angående alle tema som berøres av reguleringsplanen (landbruksverdier, landskap og skog, vannressursloven/vannforskriften, naturmangfoldloven, universell utforming, lek, rekreasjon og utearealer, renovasjon og risiko- og sårbarhetsanalyse) - se særutskrift av saksframlegg fra 1.gangs behandling (**vedlegg 6**).

Kulturminner

Fylkeskommunen har tidligere utført en arkeologisk registrering av planområdet i 2016. Det ble påvist tre kokegroper og to nedgravninger med uviss funksjon. I Fylkeskommunens høringsuttalelse gir de tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner som er nevnt registrert i området. De stiller krav om at det tas inn en reguleringsbestemmelse som beskriver hvilke kulturminner som kan dispenseres uten ytterligere krav om arkeologiske undersøkelser. Kravet fra Fylkeskommunen er fulgt opp.

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 grunntreprenøren i byggefasen sørger for å kontrollere at grunnforholdene stemmer over ens med forutsetningene».

I sin høringsuttalelse poengterer NVE at overvannshåndtering i reguleringsplanen er skyvet framover i prosessen til innsending av utomhusplan på byggesaksnivå. NVEs generelle syn er at forhold rundt tema overvann senest bør avklares på siste plannivå (ROS-analyse), og ikke utsettes til byggesak. For å se helheten i vannhåndteringen og å kunne sette av nødvendige arealer til infiltrasjon, fordrøyning og eventuelle flomveier er den mest optimale løsningen å ta disse vurderingene i forbindelse med plansaken. NVE har videre anbefalt å ta inn noen punkter angående overvannshåndtering i reguleringsbestemmelsene (disse er nevnt i tabellen med høringsuttalelser). Anbefalingen om å ta inn disse punktene er fulgt opp. Hvilke tiltak som skal benyttes i forbindelse med overvannshåndtering avgjøres i byggesak på grunn av at reguleringsplanen er lite detaljert.

Arealutnyttelse

Maksimal arealutnyttelse innenfor BKB1-3 er 60% BRA. I tråd med Fylkesmannens faglige råd i høringsuttalelsen, er minimums arealutnyttelse endret fra 30% BYA, til minimum 50% BRA. Dette er i samsvar med gjeldende reguleringsplan Selbu sentrum fra 2017. I foreliggende skisseforslag er det i BKB1 inntegnet 17 boenheter i form av rekkehus, og to firemannsboliger innenfor BKB3.

Teknisk infrastruktur – vegnett og parkering

Planområdet grenser til Fv. 705 og Mebondvegen, samt privat veg lang eiendommene Mebondvegen 71-75 (SKV3). Fv. 705 har fartsgrense 50 km/t forbi planområdet. Reguleringsplanen åpner for utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til Fv. 705. Eksisterende privat veg (SKV3) 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 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 tungtransport. 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.

Ved 1.gangs behandling av planforslaget var det tilrettelagt for gangfelt over fv.705 30-35 sør for krysset SKV2/fv.705. I oversendelsesbrevet stilte kommunen spørsmål angående dette, med faglig påstand om at gangfeltet bør reguleres i forbindelse med vegkrysset slik at myke trafikanter ikke krysser fv.705 der det ikke er tilrettelagt for kryssing. Statens Vegvesen støtter dette i sin uttalelse. Gang- og sykkelvegen (SGS2) (omtalt som fortau/o_SF i 1. gangs behandlingen) er nå flyttet slik at det ligger nord for intern veg, langs felt BKB2, og legger til rette for gangfelt tilknyttet krysset SKV2/fv. 705. Etter 1.gangs behandling har gang- og sykkelvegen (SGS2) blitt endret fra offentlig til privat, slik at alle vegene i planområdet er private, med unntak av fv. 705.

Rekkefølgebestemmelsene sikrer at fotgjengerovergang og gang- og sykkelveg (SGS2) 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 skal etableres maksimalt 2 parkeringsplasser per boenhet. Parkering tillates etablert enten som overflateparkering med eventuell carport/garasje eller som nedgravd løsning.

Det skal etableres maksimalt 3 p-plasser per 100 BRA for den enkelte virksomhet. For å unngå at store arealer blir brukt til parkeringsformål for næring/forretning er det sikret at maksimalt 100 parkeringsplasser kan etableres for dette formålet innad i BKB1-3.

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

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.

Teknisk infrastruktur – strøm

I forbindelse med høring og offentlig ettersyn av reguleringsplanforslaget kom det inn merknader fra Tensio TS AS. Av uttalelsen kommer det fram at det er en nettstasjon og noe kabelanlegg som blir berørt av reguleringsplanen. De ber om at det blir lagt inn avstandskrav rundt nettstasjonen, og at adkomst til nettstasjonen ivaretas. Dette er innarbeidet i tråd med vedlegg fra Tensio TS AS. Reguleringsbestemmelse 4.1e, punkt 1, sikrer at det kan etableres ny trafostasjon innad i planområdet ved behov.

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 aktsomhetssone, 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. Fylkesmannen oppfordrer kommunen til å sikre ett av de to alternativene i reguleringsbestemmelsene, framfor at denne beslutningen er utsatt til byggesaksbehandlingen, slik den er nå. På grunn av at reguleringsplanen er lite detaljert er det mest hensiktsmessig å bestemme dette i byggesaken, da områdene vil være detaljert planlagt og man ser om bebyggelsen blir liggende innenfor gul støysone.

Fylkesmannen har i sin høringsuttalelse innsigelse til planforslaget på grunn av at planen ikke ivaretar kravene til støy på en tilfredsstillende måte. Innsigelsen imøtekommes av at en rekke punkter som setter krav til avbøtende tiltak, samt utforming av boligbebyggelsen som ligger i gul støysone, sikres i reguleringsbestemmelsene (se tabell over høringsuttalelser). Løsningen på innsigelsen er oversendt Fylkesmannen, og kommunen venter tilbakemelding om at innsigelsen er imøtekommet fra Fylkesmannen. Det forventes at bekreftelsen er mottatt innen endelig vedtak skal tas av kommunestyret.

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.

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 høye skjæringer og fyllinger utover det som eksisterer der i dag.