

**PLANBESKRIVELSE FOR REGULERINGSPLANSAK:**

**Sentrum vest detaljreguleringsplan  
(planID 2019-000-1)**



*Datert: 23.09.2019*

*Sist revidert: 28.01.2020*

**Selbu kommune**

Tiltakshaver: Norsk Prosjektutvikling AS

Plankonsulent: HS arealplan AS

## Innhold

|      |                                                        |    |
|------|--------------------------------------------------------|----|
| 1    | Bakgrunn .....                                         | 4  |
| 1.1  | Hensikten med planen.....                              | 4  |
| 1.2  | Tiltakshaver, plankonsulent og eierforhold .....       | 4  |
| 1.3  | Beliggenhet og planområdet .....                       | 4  |
| 1.4  | Utbyggingsavtaler .....                                | 6  |
| 1.5  | Krav om konsekvensutredning? .....                     | 6  |
| 2    | Planprosessen.....                                     | 6  |
| 3    | Planstatus og rammebetingelser .....                   | 7  |
| 3.1  | Overordnede planer – regionale og kommunale .....      | 7  |
| 3.2  | Overordnede planer – statlige.....                     | 8  |
| 4    | Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold ..... | 10 |
| 4.1  | Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk .....        | 10 |
| 4.2  | Stedets karakter og landskap .....                     | 10 |
| 4.3  | Kulturminner og kulturmiljø .....                      | 11 |
| 4.4  | Naturverdier .....                                     | 12 |
| 4.5  | Rekreasjonsverdi .....                                 | 12 |
| 4.6  | Landbruk.....                                          | 12 |
| 4.7  | Trafikkforhold .....                                   | 12 |
| 4.8  | Barns interesser.....                                  | 13 |
| 4.9  | Sosial infrastruktur .....                             | 13 |
| 4.10 | Grunnforhold.....                                      | 13 |
| 4.11 | Støyforhold .....                                      | 14 |
| 5    | Beskrivelse av planforslaget .....                     | 14 |
| 5.1  | Planlagt arealbruk.....                                | 14 |
| 5.2  | Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål .....        | 16 |
| 5.3  | Byggegrenser .....                                     | 17 |
| 5.4  | Universell utforming .....                             | 17 |
| 5.5  | Bebyggelsens høyde og arealutnyttelse .....            | 18 |
| 5.6  | Lek- og uteoppholdsareal .....                         | 18 |
| 5.7  | Overvann .....                                         | 19 |
| 5.8  | Parkering .....                                        | 19 |
| 5.9  | Tilknytning til infrastruktur .....                    | 19 |

# HS arealplan

|     |                                                                           |    |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 6   | Virkninger/konsekvenser av planforslaget .....                            | 20 |
| 6.1 | Forholdet til kravene i Naturmangfoldloven – vurdering etter § 8-12 ..... | 20 |
| 6.2 | Fremtidig ÅDT .....                                                       | 20 |
| 6.3 | Trafikkforhold .....                                                      | 22 |
| 6.4 | Støv.....                                                                 | 23 |
| 7   | Innkomne innspill .....                                                   | 23 |
| 8   | Vedlegg.....                                                              | 31 |

## 1 Bakgrunn

### 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av boliger, forretninger og næringsvirksomheter innenfor planområdet. Det aktuelle arealet inngår i reguleringsplan for Selbu sentrum, og planområdet berører delfeltene BAA6 og BAA8, G1, SGS3 samt en del av BB7 og deler av tilstøtende veiformål. Planområdet berører også deler av regulerte veiareal, men planarbeidet har ikke til hensikt å endre på dette. Planområde er cirka 23,0 daa. stort og fremkommer av illustrasjonen i figur 2. Hoveddelen av planområdet utgjør en del av eiendommen gnr/bnr 64/1, men eiendommen gnr/bnr 65/26, 65/28, 65/13 og tilstøtende veiareal for FV705/Selbuvegen gnr/bnr 1705/23 (videre omtalt FV705) berøres også. Gnr/bnr 65/28 tas med da det legges opp til en mindre justeringer av regulert gang- og sykkelvei (SGS3).

### 1.2 Tiltakshaver, plankonsulent og eierforhold

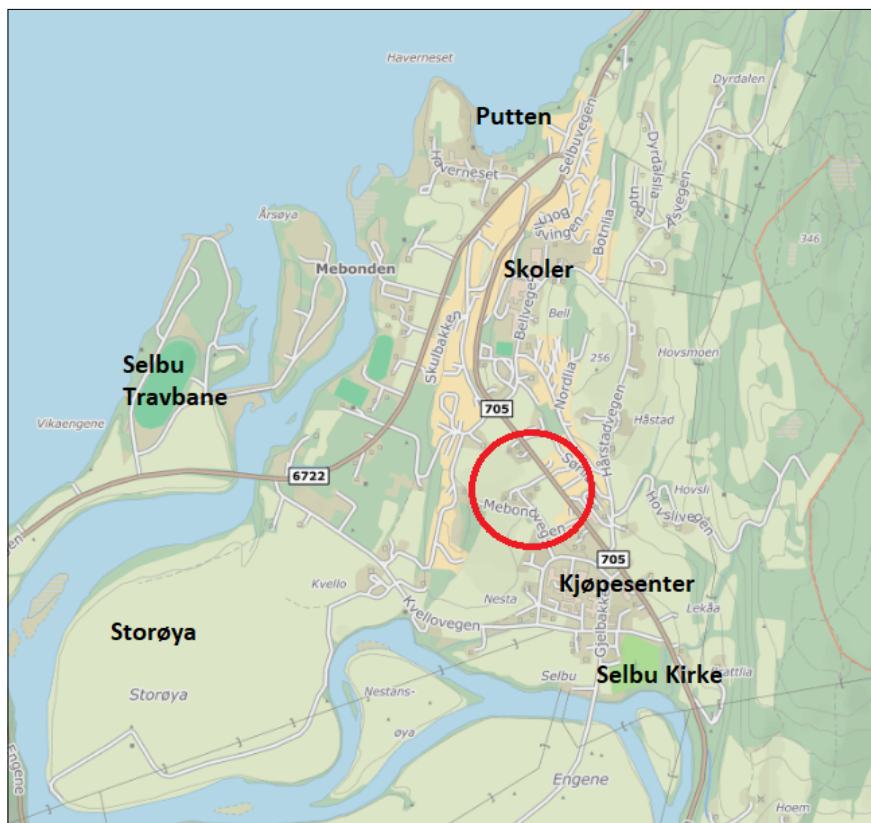
Forslagsstiller er Norsk prosjektutvikling AS. HS arealplan AS er engasjert som plankonsulent.

Arealene innenfor planområdet eies av privatpersoner, men tiltakshaver har sikret seg nødvendige avtaler for utvikling av området.

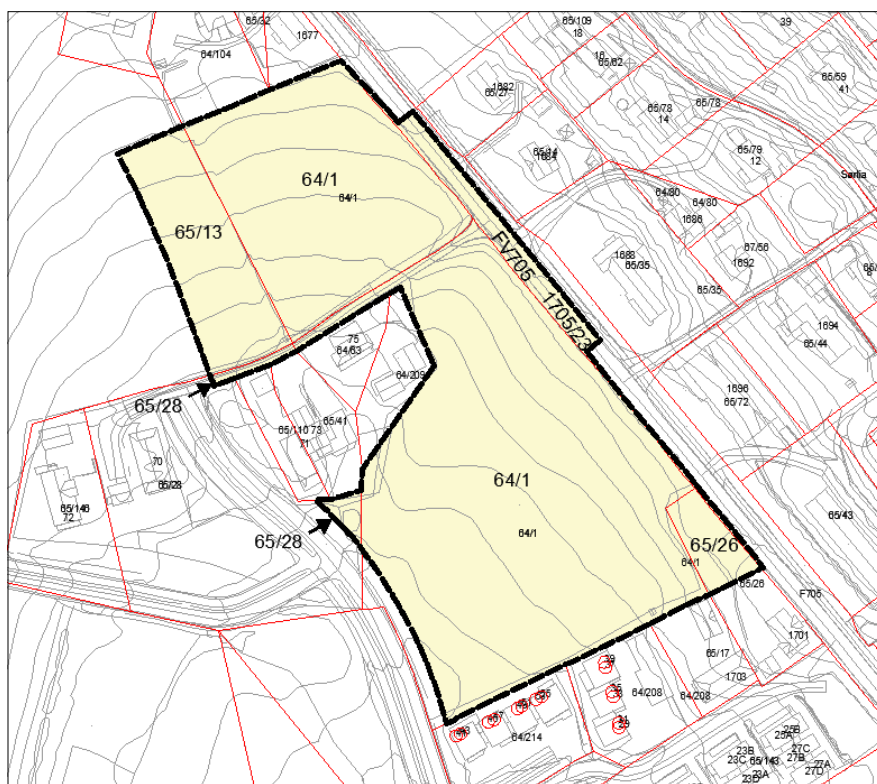
| Gnr/bnr | Eier                       | Kommentar                               |
|---------|----------------------------|-----------------------------------------|
| 64/1    | Kåre Haarstadlien          | Hovedeiendommen som skal utvikles       |
| 65/28   | Olav Nykkelmo              | Adkomst til boligene Mebondsvegen 71-75 |
| 65/26   | Narve Setsaas              | Tidligere gatekjøkken langs FV705       |
| 65/13   | Hans C. Storø Moen Hårstad | Tilleggsareal til 64/1                  |
| 1705/23 | Trøndelag fylkeskommune    | FV705                                   |

### 1.3 Beliggenhet og planområdet

Planområdet ligger i Selbu sentrum og har en sentral beliggenhet med tanke på overordnet infrastruktur og tilgjengelighet for innbyggere og naturlig forbipasserende. Områdets beliggenhet i Selbu sentrum vises i figur 1 og plangrensen vises i figur 2.



**Figur 1: Planområdets plassering i Selbu kommune er fremhevet med rød sirkel.**



**Figur 2: Planområdet. Plangrensen vist med sort stiplet linje og gult fyll. Eiendommene som berøres av planarbeidet er fremhevet med gnr/bnr. Planområdets størrelse er 23,0 daa.**

## 1.4 Utbyggingsavtaler

Det kan bli aktuelt å inngå utbyggingsavtaler mellom Selbu kommune og tiltakshaver i forbindelse med senere detaljprosjektering og utbygging.

## 1.5 Krav om konsekvensutredning?

Alle detaljreguleringsplaner skal vurderes opp mot forskrift om konsekvensutredninger, siste versjon (2017-07-01).

### § 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

- *§ 6 gjelder for planer som fanges opp av kriteriene i Vedlegg I i Forskrift om konsekvensutredninger. Av de aktuelle oppfangskriteriene i Vedlegg I:*

*Planlagte tiltak fanges ikke opp av noen av kriteriene i vedlegg I.*

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

- *§ 8 gjelder for planer som fanges opp av kriteriene i Vedlegg I i Forskrift om konsekvensutredninger. Av de aktuelle oppfangskriteriene i Vedlegg II:*

Planlagte tiltak fanges ikke opp av noen av kriteriene i vedlegg II

Planlagte tiltak utløser ikke krav om konsekvensutredning.

## 2 Planprosessen

Oppstartsmøte med planavdelingen ble avholdt den 24.04.2019. Varsel om planoppstart av planarbeid ble kunngjort i Selbyggen den 30.05.2019, se annonse nedenfor. Høringsinstanser og naboer ble varslet med brev den 30.05.2019. Frist for å komme med merknader ble satt til 28.06.2019. Ved merknadsfristen var det mottatt totalt 7 merknader, disse er gjengitt og kommentert i kap. 7.

## OPPSTART AV PLANARBEID

I Medhold av Plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det oppstart av planarbeid med privat detaljreguleringsplan for Sentrum vest i Selbu kommune. PlanID 2019-000-1.

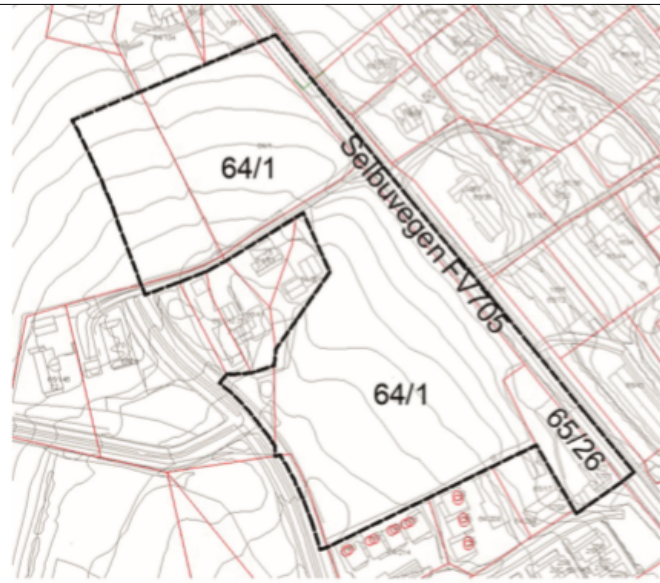
Tiltakshaver er Norsk prosjektutvikling AS og plankonsulent er HS Arealplan AS.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bolig, forretning, kontor og annen næring innenfor eiendommene gnr/bnr 64/1 og 65/26. Planområdet er ca 26,9 daa. og ligger vest i Selbu sentrum. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til formålene kombinert bebyggelse og anlegg og bolig. Planlagte tiltak er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Varslingsdokumenter finnes på Selbu kommune sin hjemmeside.

Merknader kan sendes til HS arealplan v/ Håvard Skaaden: [hs@hsarealplan.no](mailto:hs@hsarealplan.no) eller Langøyåsen 61, 1679 Kråkerøy, innen den 28.06.2019.

**HS arealplan**

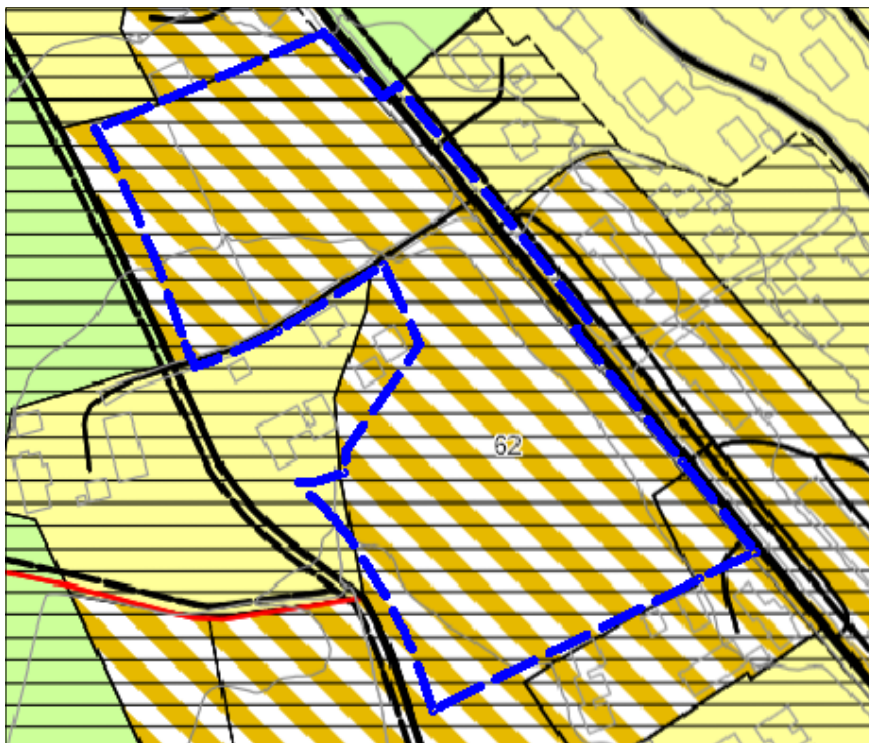


## 3 Planstatus og rammebetingelser

### 3.1 Overordnede planer – regionale og kommunale

Kommuneplanens arealdel (2014)

Arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (oransje-hvit skravur) og bolig (lyse gul). Planlagte tiltak er i tråd med kommuneplanens arealdel.



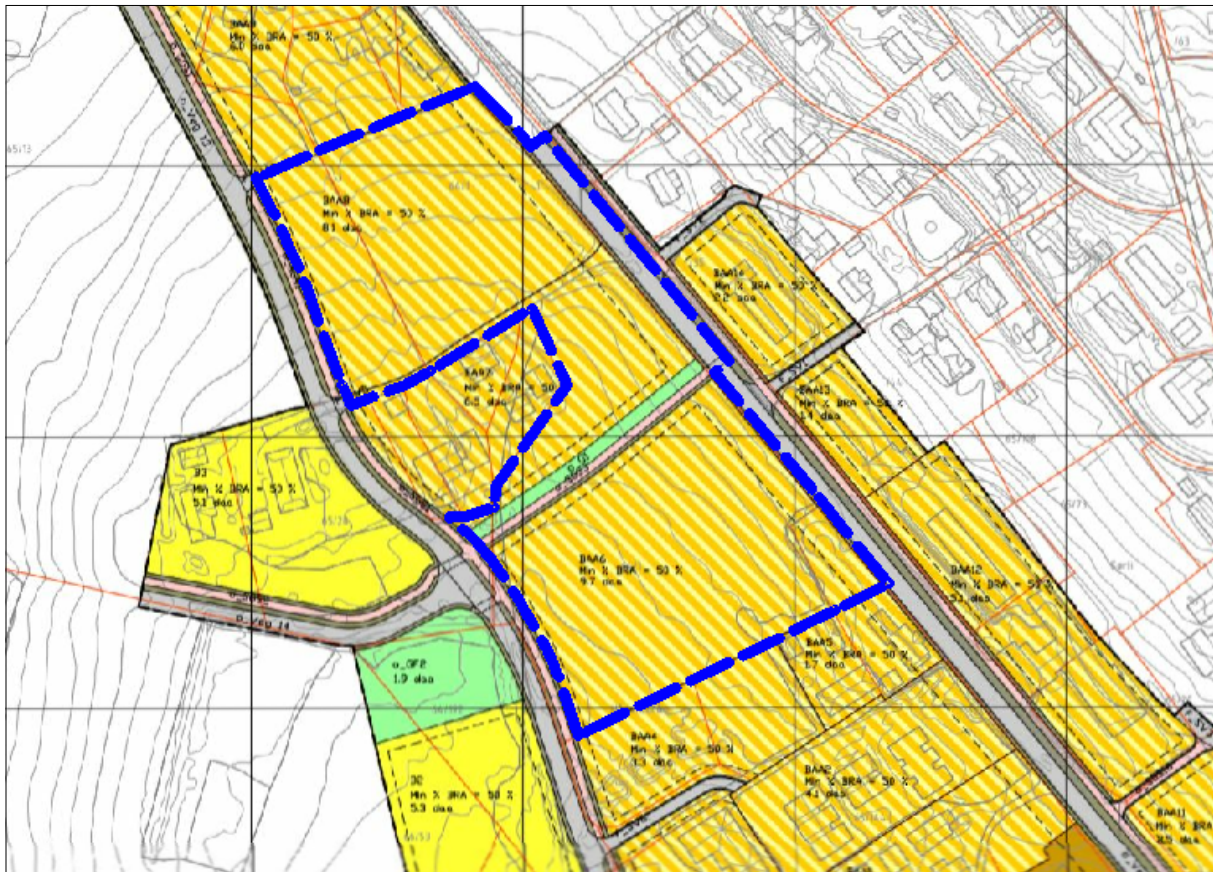
**Figur 3: Utdrag av kommuneplanens arealdel og planområdet for dette planarbeidet, plangrensen er fremhevet med blå strek.**

Planområdet er også båndlagt hensynssone flomfare (sort skravur). Det er lagt inn flomsoner på 200-årsflom rundt hele Selbusjøen.

## Reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan Selbu sentrum åpner for at det aktuelle arealet kan utvikles med formålene bolig, forretning, kontor og/eller annen næring. 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. Intensjonene i gjeldende reguleringsplan opprettholdes, men formålet «annen næring» er ikke videreført, likevel åpner den nye reguleringsplanen praktisk talt for de samme formålene.

Forslag til ny reguleringsplan legger ingen begrensninger på varetype ved forretningsformål, gjeldende reguleringsplan tillater kun handel for plasskrevende varer innenfor det aktuelle arealet. I tillegg ønskes det lagt til rette for økt bruk av en eksisterende avkjørsel fra FV705.



**Figur 4: Utdrag av gjeldende reguleringsplan. Plangrensen for dette planarbeidet er fremhevet med blå strek.**

## 3.2 Overordnede planer – statlige

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Retningslinjene sikrer at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planlagte tiltak innebærer en videreutvikling av eksisterende sentrumsområde. Planområdet har god tilgang til overordnet infrastruktur og veinett, noe som er positivt for prosjektet. Planområdet er også tilgjengelig for myke trafikanter og tilreisende med kollektiv transport, avstanden nærmeste kollektivholdeplass er cirka 230 meter.

## Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Gjennom planarbeidet legges det til rette for utvikling av utvalgte næringsformål og boligbebyggelse. Reguleringsplanen sikrer at ved etablering av boligbebyggelse vil det sikres nødvendig grad av uteoppholdsareal og lekeplasser. Det er kort avstand til skoler og barnehage. Ved varsel om oppstart kom det ikke innspill fra kommunens barnetalsperson.

## Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunene (2018)

Formålet med planretningslinjen er å:

- Sikre at kommunene og fylkeskommunene prioriterer arbeidet med å redusere klimagassutslipp og bidra til at klimatilpasning ivaretas som hensyn i planlegging etter plan- og bygningsloven.
- Sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene.
- Sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med reduksjon av klimagassutslipp og klimatilpasning, samt bidra til avveining og samordning når utslippsreduksjon og klimatilpasning berører eller kommer i konflikt med andre hensyn eller interesser.

Planlagte tiltak innebærer en videreutvikling av dagens sentrumsområde. Dette medfører økt aktivitet og fortetting i et etablert bysentrum. Ny bebyggelse vil oppføres med gjeldende byggetekniske standarder som stiller strenge tekniske krav til ny bebyggelse.

## 4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 4.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Arealene innenfor planområdet som planlegges utviklet består i hovedsak av dyrka mark. Veiarealene planlegges videreført, men deler av dette tas likevel med i planforslaget, dette er for å sikre god overgang mellom gjeldende og ny reguleringsplan og nødvendig avkjørsel til planområdet samt flytting av fotgjengerovergang.



**Figur 5: Bildet viser dagens arealbruk innenfor planområdet, sett mot sørvest. Selbu sentrum og kirken vises i bakgrunnen.**

Ved eiendommene gnr/bnr 64/63, 64/209, 65/41 og 54/110 (Mebondvegen 71-75) er det i dag gjennomkjøringsmulighet mellom Mebondvegen og FV705, selv om det er skiltet som privat grunn. Som en del av planarbeidet vil det sikres at denne gjennomkjøringsmuligheten stenges.

### 4.2 Stedets karakter og landskap

Planområdet utgjør i dag en mindre del av et større jordbrukslandskap som ligger langs hele elvesletten og dalføret på begge sider av elven Nea. I hele området er det typisk store deler dyrka mark med innslag av små og mellomstore konsentrasjoner av bolig, nærings- og landbruksbebyggelse.

I det overordnede landskapet faller landskapet i retning øst mot vest, og planområdet har en intern høydeforskjell på cirka 10 meter. Planområdet ligger på høyde 180-190 moh. Omkring jordbruksarealene er det små og mellomstore boligklynger. Mot sørøst ligger Selbu sentrum som er kommunens administrative senter.

Innenfor selve planområdet er det ingen sammenhengende vegetasjon av betydning, kun kantvegetasjon og 5-10 enkelttrær. Vegetasjonen i nærområdet er for det meste innenfor private boligeiendommer, med unntak av enkelte mindre treklynger. Mot øst stiger terrenget til over 300

moh., her er det større dominans av skogbunn og lite dyrka mark. Man får imidlertid ingen opplevelse av dette sett fra planområdet.

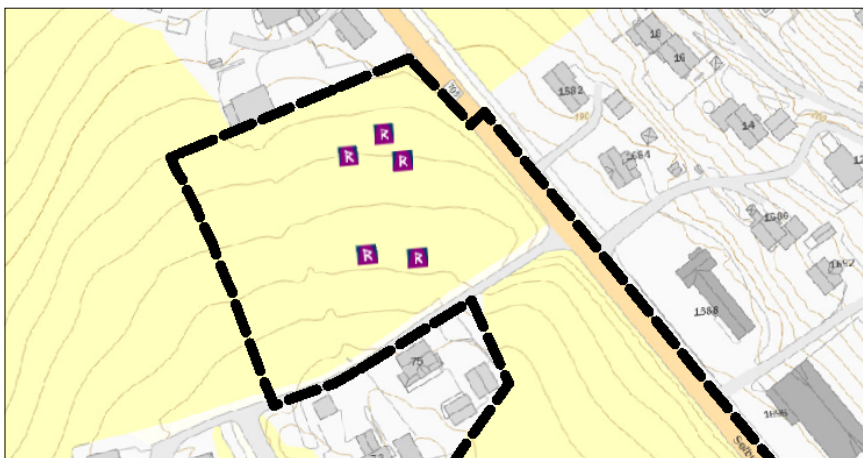


**Figur 6: Flyfoto som gir et inntrykk av landskapet og arealbruken i nærområdet. Planområdets plassering er fremhevet med gul sirkel.**

Nærområdet består i stor grad av tradisjonell eneboligbebyggelse, både eldre og mer moderne. I tillegg er det, spesielt langs FV705, noe eldre næringsbebyggelse, dette er delvis i drift og delvis nedlagt. Mot sørøst (sentrumskjernen) er et aktivt og moderne bysentrum der mesteparten av senere tids utvikling i Selbu har funnet sted.

### 4.3 Kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskommunen har utført en arkeologisk registrering av planområdet i 2016. Det ble påvist 3 kokegroper og 2 nedgravninger med uvisst funksjon innenfor planområdet. Disse fikk Askeladden id 215699, 215700, 215701, 215702 og 215703.



**Figur 7: Illustrasjonen viser plassering av registrerte kulturminner. Hentet fra Askeladdens kartdatabase. Plangrensen er vist med sort stiplet linje.**

Trøndelag fylkeskommune er rette myndighet til å avgjøre dispensasjonsspørsmålet i denne saken. Fylkeskommunen har ved varsel om oppstart signalisert at dispensasjonsvedtak først kan fattes ved offentlig ettersyn.

## 4.4 Naturverdier

Av Miljødirektoratets kartbase ([www.miljostatus.no](http://www.miljostatus.no)) er det registrert fiskemåke, hettemåke og vipe ved planområdet. Registreringen fant sted i 24.05.2010. Fuglenes bevegelsesmønster fordeler seg over svært store områder, og det vurderes derfor at planlagte tiltak ikke vil ha nevneverdig påvirkning på den lokale bestanden.

Ved Selbu sentrum er det også registrert et stort område for truede karplanter. Planområdet berøres av denne avgrensningen. Områdets avgrensning er stort og svært upresist, og det er heller ikke registrert faktaark på kartbasen. På bakgrunn av dette anses dette som en upålitelig registrering.

## 4.5 Rekreasjonsverdi

Planområdet består i hovedsak av dyrka mark, veiarealer og en privat eiendom. På bakgrunn av planområdets reelle arealbruk i dag, har området ingen verdi som rekreasjonsområde. På bakgrunn av gjeldende reguleringsplan kan man si at gang- og sykkelvei og grøntstruktur kan tilføre området en viss rekreasjonsverdi, dette blir imidlertid videreført i ny reguleringsplan.

## 4.6 Landbruk

Gjennomføring av planarbeidet innebærer omdisponering av cirka 19 daa dyrka mark. Imidlertid er arealet allerede regulert til utbyggingsformål i gjeldende reguleringsplan. De nødvendige avklaringene vedrørende dette ble derfor gjort i forbindelse med utarbeidelsen av gjeldende reguleringsplan.

## 4.7 Trafikkforhold

### Veisystem

Planområdet betjenes av FV705 og Mebondvegen. Langs FV705 er det registrert 1800 ÅDT. Statens vegvesen har ved varsel om oppstart av planarbeid signalisert at det i prosjekteringen må tas utgangspunkt i 2000 ÅDT, dette er medregnet forventet trafikkvekst. Langs eiendommene Mebondvegen 71-75 går det en privat kjørevei som forbinder Mebondvegen og FV705. Denne har sporadisk vært benyttet som snarvei mellom de to kjøreveiene. Dette er en bruk som hverken er egnet eller ønskelig.

### Kollektivtransport

Nærmeste kollektivholdeplass ligger cirka 230 meter nordvest for planområdet og Selbu skystasjon ligger cirka 400 meter mot sørøst. Herfra går det blant annet regelmessige avganger til Trondheim.

## Avkjørsler

Reguleringsplanen åpner for utvidet bruk av eksisterende avkjørsel (ved SKV2) mot FV705. Samtidig sikrer planen at dagens gjennomkjøringsmulighet mellom FV705 og Mebondsvegen stenges permanent.

Nytt kryss prosjekteres i tråd med Staten vegvesens håndbøker og anbefalinger.

## 4.8 Barns interesser

Selve planområdet består av dyrka mark og er derfor ikke tilrettelagt for lek eller opphold av barn og unge. Imidlertid er det kort avstand til andre tilbud for barn og unge, både skoler og fritidsaktiviteter.

Avstanden til Selbu ungdomsskole, Bell skole (barneskole) og Selbu vgs. er 600-700 meter (avhengig hvor man måler fra), der finnes blant annet en ballbinge og andre spilleflater. Skolene kan nås via sammenhengende gang- og sykkelveier langs FV705 og Bellvegen. Det er fotgjengerovergang over Bellvegen samt lagt til rette for etablering (regulert) av ny fotgjengerovergang over FV705.

Avstanden til idrettsanlegget er cirka 1,1 km, her tilbys løpebaner m.m. Avstanden til Selbu menighet er cirka 700 meter, her arrangeres blant annet barneklubb. Det finnes flere barnehager i nærområdet, blant annet Kvellohaugen barnehage som er 100-200 meter sørøst for planområdet.

## 4.9 Sosial infrastruktur

Planområdet har sentral beliggenhet i Selbu sentrum med god tilgang til de fleste nødvendige funksjoner slik som skole, barnehage, kollektiv transport, rådhus, lege, frisør, dagligvareforretning, omsorgsboliger med videre.

## 4.10 Grunnforhold

### Områdestabilitet

Jfr. løsmassekartet til NGU er det store forekomster av tykk morene innenfor planområdet. I forbindelse med planarbeidet er konsulentfirmaet Geoteknikk1 engasjert for å gjøre grunnundersøkelser og vurdering av områdestabilitet innenfor planområdet. Nedenfor gjengis utdrag av rapporten fra undersøkelsene.

*«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.*

*Ut ifra foreliggende undersøkelser anbefales det ved senere byggeprosjekter at man graver bort all matjord/vegetasjon fra dagens terreng frem til faste sand masser er påtruffet. Prosjekterte lette bygg anbefales fundamentert på grunnen med en pute av friksjonsmaterialer som f. eks pukk. Det er viktig at grunn entreprenøren i byggefasen sørger for å kontrollere at grunnforholdene stemmer overens med forutsetningene.»*



**Figur 8: Utdrag fra NGU's løsmassekart. Grønn - tykk morene. Lilla forvittringsmateriale**

## Forurenset grunn

Basert på dagens og tidligere bruk av eiendommen er det ingen mistanke om forurenset grunn innenfor planområdet.

## Radon

Hele området er anvist med moderat til lav aktsomhetsgrad av radon. Det må likevel tas høyde for at det kan være radon i tilkjørte fyllmasser. Byggteknisk forskrift stiller nødvendige krav til radonsikring nye bygg.

## 4.11 Støyforhold

FV705 påfører planområdet en viss grad av støy. Ved etablering av boliger, kan disse bli liggende i gul støysone jfr. plankartet. Gul sone er en aktsomhetssone, der det må vurderes avbøtende tiltak for å sikre at krav til maksimalt tillatte grenseverdier for støy ikke overskrides.

I forbindelse med planarbeidet har konsulentfirmaet Rambøll Norge AS utarbeidet en støyutredning. Utredningen tar utgangspunkt i en tidligere illustrasjon (men de samme hovedtrekkene som i figur 9), men åpner samtidig for avvik fra denne. Reguleringsplanens bestemmelser stiller krav om at ny bebyggelse skal prosjekteres i tråd med anbefalinger gitt i utredningen, som ligger vedlagt reguleringsplanen.

## 5 Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Planlagt arealbruk

Innenfor planområdet legges det til rette for utvikling av boliger, tjenesteyting og varierte næringsvirksomheter. Reguleringsplanen er fleksibel med tanke på ulike arealbruksformål. Skissen i figur 9 viser forretningsvirksomhet på BKB2 og boliger på BKB1 og BKB3.

Det vil legges til rette for utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra FV705. Denne vil benyttes av de nye virksomhetene, dette anses gunstig da det gir god tilkobling til overordnet veinett. Ved utvikling av boliger, er det påregnelig at BKB1 vil ha adkomst fra FV705 og BKB3 fra Mebondvegen. Reguleringsplaner sikrer at det ikke tillates gjennomkjøring mellom Mebondvegen og FV705.

Reguleringsplanen stiller krav om å sikre nødvendige funksjoner i tilknytning til ny boligbebyggelse, eksempler på dette er uteoppholdsareal, støyskjermingstiltak og lekeplass.

Som nevnt er det i forbindelse med planutarbeidelsen gjort noen vurderinger for hvordan området kan utvikles. I figur 9 vises et eksempel der området bebygges med næringsbebyggelse i den nordre delen og boligbebyggelse i sør.



**Figur 9: Illustrasjonsplan som viser et forslag til hvordan området kan bebygges. Næringsbygg i den nordre delen og boligbebyggelse i den søndre (Gplan AS).**

Innenfor BKB2 er det drøye 5 meter høydeforskjell, det gir noen utfordringer for å oppnå god terrengtilpasning ved etablering av større bygninger. Terrenget kan opparbeides med en kombinasjon av skjæring og fylling. Interne fallforhold vil følge eksisterende terrengfall for å redusere skjæringer og fyllinger til et minimum. Tomten faller diagonalt mot sydvest. Med et diagonalmål på mer enn 100 meter vil det være anledning til å ta opp mer enn 2,5 meter internt med 2,5% fall på

parkering og uteareal. De gjenstående terrengforskjellene kan fordeles med noe skjæring i nordøst og fylling i sydvest.

Gjennomføring av planlagte tiltak innebærer en omdisponering av matjord. Reguleringsplanens bestemmelser sikrer at matjorda skal flyttes og gjenbrukes andre steder. Tiltakshaver vil derfor gå i dialog med- og inngå nødvendige avtaler med andre gårdbrukere i nærområdet for å sikre at dette hensynet ivaretas.

## 5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

### Kombinert bebyggelse og anleggsformål BKB1-3

BKB1-3 skal benyttes til boliger og næringsformål. Type næringsvirksomheter kan for eksempel være forretninger, tjenesteyting, mindre håndverksbedrifter eller kontorbedrifter. Reguleringsplanen er fleksibel med tanke på hva slags typer virksomheter som kan etableres, men det tillates ikke etablert virksomheter som kan være til sjenanse for boliger med tanke på støy, støv eller annen forurensing. Industrivirksomheter kan være eksempel på dette.

Ved en kombinasjon av boligetablering og andre arealbruksformål innenfor samme felt, skal det gjøres tydelige skiller på hvilke areal som tilhører ulike formål.

### Annen veggrunn grøntareal SVG1-2

SVG1-2 skal benyttes til veggrøft, veifundament og snøopplag.

### Gang- og sykkelvei SGS

SGS skal bidra til å koble sammen eksisterende gang- og sykkelveitraséer ved FV705 og Mebondvegen. Langs SGS skal det legges opp til hensiktsmessige påkoblinger til tiliggende arealer med interne fotgjengersoner mv. Dette kan være interne fotgjengerforbindelser og «snarveier» mellom for eksempel bebyggelse og veiareal og lekeplass.

### Fortau SF

SF er kobles sammen med SGS. SF vil ligge langsmed SKV1 (inklusive en forlengelse av denne) og SKV2. Da denne delen av strekningen vil ligge inntil tilstøtende kjørevei, er det mest hensiktsmessig at denne strekningen reguleres til fortau og ikke gang- og sykkelvei. Det tillates etablert ett krysningspunkt over SF for å sikre adkomst til BKB1. Denne krysningsen tillates å være i samme plan.

### Kjørevei SKV1-3

SKV1 er en videreføring av dagens FV705. Foruten flytting av regulert fotgjengerovergang, planlegges det ikke ny tiltak på denne veien.

SKV2 er et nytt kryss fra FV705. Mesteparten av trafikken inn/ut av planområdet vil skje herfra.

SKV3 er en videreføring av eksisterende adkomstvei til Mebondsvegen 71-75. Veien skal fysisk stenges for gjennomkjøring, iht. vegstenging-symbol i plankartet.

## Grønnstruktur G

Arealet G skal bidra til å bryte opp byggeområdene og tilføre området grønne kvaliteter. Arealet G skal opparbeides med trær og buskvegetasjon.

## Sikringssone friskt H140

Innenfor H140 tillates ikke sikthinder høyere enn 0.5 meter over tilstøtende veiers planum. Enkeltstolper eller trær med høy oppkvistning kan tillates.

## Arealtabell

| Reguleringsformål PBL § 12-5                     | Betegnelse i kart | Størrelse daa. |
|--------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| <b>Nr. 1 Bebyggelse og anlegg</b>                |                   |                |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål            | BKB1-3            | 20,4           |
|                                                  |                   |                |
| <b>Nr. 2 Samferdsel og teknisk infrastruktur</b> |                   |                |
| Kjøreveg                                         | SKV1-3            | 1,1            |
| Annen veggrunn grøntareal                        | SVG1-2            | 0,4            |
| Gang- og sykkelveg                               | SGS               | 0,3            |
| Fortau                                           | SF                | 0,2            |
|                                                  |                   |                |
| <b>Nr. 3 Grønnstruktur</b>                       |                   |                |
| Grønnstruktur                                    | G                 | 0,7            |
|                                                  |                   |                |
| <b>Hensynssoner PBL § 12-6</b>                   |                   |                |
| Sikringssone friskt                              | H140              | 0,3            |
| Rød støysone                                     | H210              | 2,0            |
| Gul støysone                                     | H220              | 5,9            |

## 5.3 Byggegrenser

I reguleringsplanen er det sikret 15 meter byggegrense til senterlinjen i FV705. Det foreslås regulert fire meters byggegrense fra tiliggende formålsgrenser mot veiformål og tilstøtende byggeområder. Reguleringsplanen åpner for at blant annet boder, overbygget sykkelparkering og carport/garasje kan etableres inntil 1 meter fra formålsgrensen, unntak fra dette er mot FV705 der kun parkeringsplasser, internveier og støyskjerming tillates etablert utenfor byggegrensen.

## 5.4 Universell utforming

Planområdet har en slak helning med cirka 10 meters interne høydeforskjell (fratrasket adkomsten i fra FV705). Terrenget er imidlertid slakt, med en helningsgrad som gir gode forutsetninger for å sikre at hensynet med mennesker med nedsatt funksjonsevne i tilstrekkelig grad blir ivaretatt. Hvordan dette løses i detalj vil avklares ved senere detaljprosjektering.

## 5.5 Bebyggelsens høyde og arealutnyttelse

I tråd med statlige planretningslinjer og gjeldende retningslinjer for sentrumsutvikling legges det opp til en høy arealutnyttelse innenfor planområdet.

Reguleringsplanen sikrer en maksimalt tillatt utnyttelsesgrad på 60 % BYA innenfor hele planområdet. For å sikre en nedre grense, er det innarbeidet krav om minimum 30- og 50% utnyttelse (BYA). For boliger må det være minimum 30 % utnyttelse og for næringsbebyggelse og tjenesteyting minimum 50 %. Årsaken til at dette differensieres er fordi det erfaringsmessig er mer krevende å oppnå høy arealutnyttelse for boliger sammenlignet med næringsformål, bl.a. fordi det i forbindelse med boligbebyggelse også skal sikres en vesentlig andel lek- og uteoppholdsareal som ikke medregnes i BYA. Dersom det innenfor samme delfelt (BKB1-3) legges opp til en kombinasjonsbruk av næring/tjenesteyting og boligformål, skal det gjøres en skjønnsmessig vurdering for å fastsette riktig minimums %-BYA.

Ny bebyggelse tillates etablert med maksimalt 10 meter gesimshøyde innenfor BKB1-3. Utover dette tillates ytterligere 3 meter å være inntrukket (maksimalt 14 meter). Dette gir maksimalt 4 etasjer. Dette er en økning på 1 meter sammenlignet med høydebestemmelsene i gjeldende reguleringsplan. Bakgrunnen for den foreslåtte økningen er at man skal kunne legge til rette for første etasje med næringsformål og ytterligere 2 etasjer med bolig ( $5 + 3 + 3 = 11$ ), eventuelt 3 etasjer med bolig dersom man velger inntrukket løsning. 5 meters høyde for første etasje kan virke mye, men for å oppnå et moderne næringslokale med gode innvendige høyder, tekniske installasjoner osv. er dette nødvendig.

## 5.6 Lek- og uteoppholdsareal

Ved utvikling av ny boligbebyggelse er det viktig å sikre gode og trygge lek- og uteoppholdsarealer for beboerne innenfor planområdet. For boligfelt med fem boenheter eller flere skal det opparbeides en småbarnslekeplass på minimum 100 m<sup>2</sup>. Ved etablering av ti boenheter eller flere skal det etableres to småbarnslekeplasser, og videre en ekstra for hver femte boenhet. Arealene kan slås sammen til større lekeplasser.

I tillegg til lekeplass, stiller reguleringsplanen krav om at det samlede uteoppholdsarealet (inklusive lek) per boenhet skal utgjøre minimum 5

0 m<sup>2</sup> per boenhet. Uteoppholdsareal og lekearealene skal være mest mulig sammenhengende og ikke for bratte, ha gode solforhold og tilfredsstillende støynivå.

Kravet for lek- og uteoppholdsareal er noe annerledes enn det som stilt i kommuneplanens arealdel, hvor det i kap. 3 er stilt følgende krav til *LEKE-, UTE- OG OPPHOLDSPLASSE*: *Ved regulering av nye boligområder skal det avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> pr bolig til lekeareal, med følgende minimum størrelse: Nærlekeplass 200 m<sup>2</sup>.* Det er i planforslaget valgt å skille mellom uteoppholdsarealer og lekeplasser, da alle uteoppholdsarealer ikke behøver å være lekeplasser.

## 5.7 Overvann

Hovedmålsetting for overvannshåndteringen er opprettholdelse av vannbalanse innenfor nedbørsfeltet som planområdet berører i kombinasjon med å lede vann til kommunens overvannsnett. Overvann kan føres til terreng i for eksempel eget kultmagasin som graves ned ved taknedløp og/eller forsenkninger i terrenget. Størrelsen på et slikt kultmagasin kan beregnes på grunnlag den totale andelen «harde flater» (i hovedsak asfalt og takflater) innenfor byggeområdet. På den måten kan mesteparten av vannet fordrøyes på egen grunn og gi mindre belastning på det kommunale overvannsanlegget.

## 5.8 Parkering

### Bolig

For boliger i leilighetsbygg skal det etableres minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet, og for rekkehus, eneboliger i kjede eller frittliggende boligbebyggelse skal det sikres minimum 2 parkeringsplasser per boenhet. Det skal opparbeides minimum 1 sykkelparkering per boenhet.

### Næringsbebyggelse

For næringsvirksomheter skal det etableres minimum 1 parkeringsplass per 100 BRA for den enkelte virksomhet. Det skal opparbeides minimum 1 sykkelparkering per 300 m<sup>2</sup> næringsbebyggelse.

## 5.9 Tilknytning til infrastruktur

### Vei

Det legges til rette for adkomst og påkobling på eksisterende kjøreveier, FV705 og Mebondvegen. Nytt veikryss SKV2 er dimensjoner etter Statens vegvesens Håndbok V121 Geometrisk utforming av veg og gatekryss, kapittel 1.3 tabell 1.5. Reguleringsplanen åpner for SGS tillates å være overkjørbar mellom BKB1 og BKB2, i tillegg tillates det etablert et avkjøringspunkt fra BKB3. Den nøyaktige plasseringen av dette skal avklares i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

### Renovasjon

Innherred Renovasjon har ansvaret for renovasjonsløsningen i Selbu kommune. Det er ikke krav om nedgravde løsninger for avfallshåndtering i kommunen. Det vil legges til rette for avfallshåndtering innenfor planområdet. Nøyaktig utforming og plassering av dette vil avklares i forbindelse med byggesak tilknyttet de enkelte utbyggingsprosjektene.

### Vann- og avløp

Ny bebyggelse vil koble seg på det eksisterende vann- og avløpsnettet i området. Kommunen har signalisert at nettet er moderne og har tilstrekkelig kapasitet til å ivareta det forventede behovet tiltaket vil kreve.

## 6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### 6.1 Forholdet til kravene i Naturmangfoldloven – vurdering etter § 8-12

Vurdering av planlagt tiltak mot Naturmangfoldloven §8-12. Loven gir bestemmelser om bærekraftig bruk, artsforvaltning, fremmede organismer, områdevern, utvalgte naturtyper og tilgang til genetisk materiale. Det legges til at naturverdiene og utvikling av området også er tidligere vurdert i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen for Selbu sentrum.

§ 8(kunnskapsgrunnlaget) Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

*Planområdet berøres av registrert karplanter, fiskemåke, vipe og hettemåke. Disse registreringene er veldig upresise, og dette vurderes å ikke ha vesentlig betydning for gjennomføring av planlagte tiltak.*

§ 9.(føre-var-prinsippet) Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

*Det foreligger ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, begrunnet i § 8.*

§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning) En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

*Se kommentarer til § 8-9.*

§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

*Tiltaket representerer ingen vesentlige skader på naturmangfoldet.*

§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) 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.

*Planlagt tiltak er etablering av et ordinært boligområde med konsentrert småhusbebyggelse. Med vanlig byggeteknikk representerer dette miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.*

### 6.2 Fremtidig ÅDT

Reguleringsplanen er fleksibel med tanke på hva slags typer etableringer som tillates. Imidlertid er det overveiende sannsynlighet for at det vil bli etablert en dagligvareforretning og Europris innenfor BKB2 og boligbebyggelse innenfor BKB1 og BKB3. På bakgrunn av dette er det beregnet tall for

fremtidig besøkende til planområdet. Som beregningsgrunnlag er erfaringstall og Prosam rapport 121 benyttet.

## ÅDT BKB2

Prosams rapport 121 legger til grunn at gjennomsnittlig ÅDT for et prosjekt som dette er 109 ÅDT/100 m<sup>2</sup>, gjelder for forretninger større enn 1000 m<sup>2</sup>. I tillegg fremkommer det av rapporten at en tredjedel av besøkende er statistisk sett i ens ærend på handletur, uten å kombinere kjøreturen med andre gjøremål, slik som transport til arbeid eller fritidsaktiviteter. Man kan derfor legge til grunn at en tredjedel av trafikken til/fra planområdet er å regne som *nyskapt trafikk*. Ved en samlokalisering av kompletterende forretninger som Europris og dagligvareforretning, kan det legges til grunn at cirka halvparten besøker begge forretningene, slik at beregningsgrunnlaget for antall kvadratmeter blir halvert.

- Totalt areal:  $1365 \text{ m}^2 * 2 = 2730 \text{ m}^2$ .
- ÅDT totalt:  $2730 / 100 * 109 = 2975 \text{ ÅDT}$
- Nyskapt trafikk:  $2975 / 3 = 991 \text{ ÅDT}$
- Reduksjon for samlokalisering: 50 % av 991 ÅDT: 495 ÅDT

Basert på regnestykket ovenfor, vil ny dagligvareforretning og Europris generere 495 ÅDT.

## ÅDT BKB1 og BKB3

I foreliggende skisseforslag er det inntegnet 17 boenheter i form av rekkehus innenfor BKB1. I tillegg er det inntegnet to firemannsboliger innenfor BKB3. Det gir samlet 25 boliger innenfor BKB1 og BKB3. På bakgrunn av boligtype og beliggenhet, legges det til grunn at hver boenhet i snitt skaper 3,5 trafikkbevegelser per døgn. Det gir en samlet ÅDT på 87,5.

## Betraktninger rundt beregning av ÅDT

Den samlede antall ÅDT/besøkende innenfor planområdet vil være 582 ÅDT.

Ved vurdering av turproduksjon må man ta flere usikkerhetsmoment med i betraktning:

- Plassering: planområdet har en meget sentral plassering i forhold til mange nødvendige funksjoner i Selbu, og det er påregnelig at en høy andel vil ankomme planområdet via sykkel eller gange.
- Antall boenheter: endelig antall boenheter er uvisst, og det endelige antallet kan bli både høyere eller lavere enn i vurderingen ovenfor.
- Deler av boligbebyggelsen vil ha adkomst via Mebondsvegen og ikke FV705.
- Formål: trafikkberegningene tar utgangspunkt i hva tiltakshaver seg for seg på nåværende stadium, og den endelige arealutnyttelsen, formål og utnyttelsesgrad, kan endre seg.
- Det er påregnelig at dagens kommersielle virksomheter utenfor sentrum bidrar til handelslekkasje fra Selbu. På den måten vil den samlede biltrafikken bli redusert.

## 6.3 Trafikkforhold

Planlagte tiltak vil innebære en utvidet bruk av eksisterende avkjørsel, som vil oppgraderes til kryss. SKV2 er prosjektert i tråd med Statens vegvesens dimensjoneringskrav, iht. *Håndbok V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss*.

Aktuelle veikryss ligger langs strekningen FV705. Stekningen forbi planområdet er åpen og oversiktlig. Nytt kryss vil ha gode siktforhold for både forbipasserende og biler som skal inn og ut av planområdet. Ved prosjekteringen er det tatt utgangspunkt i fremskrevet ÅDT for FV705. Dagens ÅDT er 1800, men i reguleringsplanen er 2000 ÅDT lagt til grunn.

Som et alternativ til nytt kryss i SKV2 er at all trafikk ville skjedd via Mebondsvegen. Dette vurderes som et dårlig alternativ, da det vil medføre svært mye uønsket trafikk gjennom Selbu sentrum og Mebondsvegen, også for tungtransport. Det ville også både være ulogisk samt representere en omvei for svært mange.

Neste bilde viser en typisk trafikksituasjon i dagens veisystem. Som man ser av bildet får det to møtende bilene god kontakt. Det skal også legges til at det aktuelle krysset vil bli vesentlig oppgradert ved gjennomføring av det planlagte byggeprosjektene. I tillegg de nærmeste trærne fjernes, slik at sikten forbedres ytterligere.



**Figur 10: Bildet viser eksisterende avkjørsel, som planlegges oppgradert.**

## 6.4 Støv

Biltrafikk er en vesentlig kilde til luftforurensing. Svevestøv (PM10) og nitrogendioksider (NO2) er de viktigste luftforurensningskomponentene med tanke på kvantitet og eventuelle helseeffekter, og er blant de parameterne som vektlegges i Miljødirektoratets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520.

Planområdet ligger ved FV705, og det tas utgangspunkt i at fremtidig trafikkbelastning på denne vil være 2000 ÅDT. Planområdet er orientert mot sørvest, og de attraktive uteoppholdsarealene vil være orientert mot solen og vekk fra forurensningskilden. Samtidig inngår planområdet i et veldig åpent landskap, der det antas å være god luftgjennomstrømning og sirkulasjon. Planområdet er ikke i nærhet til andre større veier eller luftforurensingskilder. Området anses derfor ikke å være utsatt for luftforurensning som overskrider grenseverdiene i planretningslinjene T-1520.

## 7 Innkomne innspill

### 1. Direktoratet for mineralforvaltning, datert 17.06.2019

DMF kan ikke se at planen kommer i konflikt med registrerte forekomster av mineralske ressurser. Ut ifra foreliggende informasjon kan vi heller ikke se at planen medfører uttak av masser som vil omfattes av mineralloven. DMF har på nåværende tidspunkt ingen merknader til varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan for Sentrum vest i Selbu kommune.

### 2. Statens vegvesen, datert 07.06.2019

#### Avkjørsler

Statens vegvesen ber om at planen som blir sendt ut på høring belyser det forventede omfanget av aktiviteten på avkjørslene det søkes om utvidet bruk av.

Vi vurderer at sikten ut fra de omsøkte avkjørslene er tilfredsstillende i henhold til våre krav. Videre vurderer vi at det er teknisk mulig å tilpasse avkjørslene slik at de også tilfredsstiller våre krav til geometrisk utforming. Vi vil her bekrefte at avkjørsel fra fv. 705 til gnr. 65 bnr. 26 ikke tilfredsstiller våre krav om geometrisk utforming, slik den er i dag.

Vi anbefaler at avkjørslene til området utformes og dimensjoneres i henhold til håndbok N100 og antall enheter som skal benytte adkomsten. Vi gjør oppmerksom på at avkjørsler med ÅDT > 50 og ÅDT på primærvegen > 2 000 bør utformes som kryss. ÅDT på fv. 705 er i dag 1800, men vi kan ikke utelukke at trafikkmengden vil øke i fremtiden. Vi anbefaler derfor at trafikkmengden på fv. 705 rundes opp til 2 000 kjøretøy i døgnet ved geometrisk utforming av avkjørsel/kryss.

For hver boenhet beregnes det å være 2,5-5 bilturer til/fra eiendommen i døgnet. Det vil si at ÅDT regnes å være > 50 på avkjørsler til boligområder med mer enn 10-20 boenheter. Hvorvidt turproduksjonen bør regnes å være i det øvre eller lavere sjiktet avhenger av kollektivtilbud,

løsninger for fotgjengere og syklist, og avstand til arbeidsplass, skole og fritidstilbud. Det planlagte området er sentrumsnært, og gang- og sykkelvegen langs fv. 705 er dessuten et godt tilbud for myke trafikanter. En kan dermed regne med at ikke all ferdsel til og fra området vil være bilbasert. Det vil derfor være trygt å beregne en ÅDT i det lavere sjiktet relativt til antall boenheter. Ettersom det også skal etableres forretninger i området, er det forøvrig sannsynlig at ÅDT på avkjørslene vil komme opp mot eller overstige 50 kjøretøy i døgnet. Ut fra den informasjonen vi besitter nå, anbefaler vi følgelig at begge avkjørslene utformes som kryss.

## Gang - og sykkeltrafikk

Statens vegvesen mener det er svært viktig at det i planarbeidet fokuseres på gang- og sykkeltrafikk. Vi mener trafiksikkerhet må tas inn som kriterium for vurderinger av eksisterende løsninger og behov for nye løsninger og traseer for gående og syklende. Vi mener trafiksikkerhet er en forutsetning for at en løsning for gående og syklende skal være attraktiv. Planforslaget må sikre nødvendige ferdselsårer for myke trafikanter til, fra og gjennom planområdet, og det må etableres trygge krysningspunkt fra/til gang- og sykkelvegen som går parallelt med fv. 705. Videre er det viktig at gang- og sykkelforbindelser til nærliggende kollektivholdeplasser er intuitive og gode. Eventuelle tiltak bør sikres gjennom rekkefølgekrav.

## Sykkelparkering

Vi anbefaler sterkt at det tas inn en bestemmelse med krav om antall sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelhåndboka V122 anbefaler at det etableres 1-3 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Parkering for sykler bør både etableres lett tilgjengelig på bakkeplan med tak og stativ, samt i egne låsbare boder. Det må også stettes av plasser til sykkelvogn og transportsykler.

## Skoleveg

Vi ber om at trafiksikker skoleveg beskrives i planbeskrivelsen.

## Støy

Vi gjør oppmerksom på at deler av planområdet har støynivå over 55 dB. Det må utarbeides støyrapport i forbindelse med planforslaget. Tiltak må sikres i bestemmelsene og være i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016.

## Støv

Vi anbefaler at det også gjøres vurderinger av eventuell problematikk knyttet til støv- og luftforurensning.

Statens vegvesen vil komme med ytterligere innspill når planarbeidet er mer konkretisert.

## Forslagsstillers kommentar:

- *Belastningen/turproduksjon på fremtidig avkjørsel mot FV705 er vurdert i planbeskrivelsen.*
- *Sikt og geometrisk utforming er utformet i tråd med Statens vegvesens Håndbok V121 Geometrisk utforming av veg og gatekryss.*

- *Trafikksikkerhet: Skoleveier er belyst og vurdert i planbeskrivelsen.*
- *Det er stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse SGS.*
- *Eksisterende avkjørsel som tilrettelegges for økt bruk er dimensjonert som kryss.*
- *Det er lagt til grunn at fremtidig ÅDT langs FV705 vil være 2000.*
- *Reguleringsplanen stiller krav om etablering av sykkelparkeringer.*
- *Sykel- og gangveier til skoler er beskrevet. I reguleringsplanen er det tatt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer etablering av sykkelparkering.*
- *Det er engasjert egen støykonsulent som har vurdert støyforholdene i forbindelse med planarbeidet. Anbefalinger fra dette arbeidet er sikret i reguleringsbestemmelsene.*
- *I planbeskrivelsen er forholdet til støv fra FV705 vurdert. Det er innarbeidet fellesbestemmelse som sikrer at ikke grenseverdiene overskrides.*

### 3. Fylkesmannen i Trøndelag, datert 26.06.2019

#### Landbruk

Det foreslåtte planområdet er tidligere omdisponert gjennom overordna plan og reguleringsplan for Selbu sentrum. Målet med reguleringsplan for Selbu sentrum var å legge til rette for en bærekraftig videreutvikling av Selbu sentrum med en sentral kjerne – samt foreta en oppstramming for å oppnå et urbant uttrykk. Det lå i kommunens forutsetninger til sentrumsutvikling bl.a. et krav om høg utnytting, en miks av publikumsrettede virksomheter rettet ut mot gateplan, og boliger i etasjene over.

Planområdet omfatter i hovedsak dyrka jord. Jordvernet er de senere år kraftig innskjerpet, sist gjennom regjeringens oppdaterte jordvernstrategi (Prop.1 S (2018-2019)). Målet er å få ned omdisponeringa av dyrka jord til under 4000 daa/år. Utbyggingsløsninger som kan redusere nedbygginga av dyrka mark må vurderes i tråd med det nasjonale jordvernålet. En høy og effektiv arealutnyttelse vil derfor være en forutsetning for det videre arbeidet.

Vi viser også til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging hvor det står følgende: «kommunene bør i overordnede planer fastsette minimumskrav til utnytting i fortettede områder». Dette kan gjelde både areal avsatt til bolig (boligtetthet – gjerne i form av minimum antall boenheter pr. daa), næring og evt. sentrumsformål. I den forbindelse må det også legges til rette for effektiv arealbruk til parkeringsformål. Fylkesmannen som landbruksmyndighet anbefaler kommunen å innarbeide krav til minimum utnytting og sikre dette gjennom bestemmelsene til planen.

#### Klima og miljø

I henhold til T-1442/2016 skal det gjennomføres støyberegninger for planområdet. Når planen sendes på høring må det foreligge dokumentasjon som viser at det kan oppnås tilfredsstillende støyforhold for støyfølsom bebyggelse, både innendørs og utendørs. Det må redegjøres for hvilke støyreducerende tiltak som er nødvendige å gjennomføre for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2016. Herunder er det viktig å sikre at alle nye boenheter får tilgang til stille side (støynivå under Lden 55 dB) og at uterom plasseres på stille side. Soverom bør fortrinnsvis legges på

stille side. Bestemmelsene må utformes slik at det klart fremgår hvilke støygrenser som gjelder for uterom og leiligheter.

Planområdet ligger i nærhet til sentrumsfunksjoner og andre boligområder. Vi viser til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP 2014) som skal legges til grunn for planleggingen. Her legges det vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon og at planleggingen skal bidra til å styrke sykkel og gange som transportform. Vi forventer at planen vil følge opp dette, med en relativt høy utnyttingsgrad som beskrevet i oppstartsvarelet, samt med tilrettelegging for sykkel og gange, bl.a. med tilstrekkelig areal avsatt til sykkelparkering.

Overvannshåndtering og klimatilpasning må også inngå i planarbeidet. Kombinasjonen av kraftig nedbør og fortetting er en utfordring, fordi man ofte fjerner store drenerende flater og erstatter disse med lukkede overvannssystemer. Stor og hurtig avrenning kan skade bygninger, infrastruktur, helse og miljø. Arbeidet med klimatilpasning skal bidra til at samfunnet blir bedre rustet til å møte klimaendringene. Åpne overvannsløsninger har ofte større kapasitet enn lukkede systemer og kan samtidig tilføre kvalitet til viktige sentrumsområder. Dette kan sammen skape et mer attraktivt sentrum og igjen føre til at flere ønsker å oppholde seg i sentrum. Det vises også til Klima- og miljødepartementets høring av «statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning i kommunene», med mål om å styrke kommunenes arbeid med klimatilpasning og for å følge opp føringer fra Meld. St. 33 (2012–2013) om klimatilpasning.

## Barn og unge

Fylkesmannen minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Her gjøres rede for ulike krav til den kommunale planleggingsprosessen og krav til fysisk utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Bl.a. tydeliggjøres krav om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser for de minste barna. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Ved detaljregulering er det viktig å tilrettelegge lekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensing. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema. Ved omfattende regulerings- og utbyggingsplaner vil det i stilles særlige krav til en helhetlig og langsiktig plan som tar høyde for utviklingsmuligheter i forhold til arealdisponering. Fylkesmannen forventer at retningslinjene legges til grunn i det videre planarbeidet.

Barn har rett til å bli hørt og si sin mening i alt som vedrører det og barnets meninger skal tillegges vekt. Fylkesmannen minner om Barnekonvensjonen artikkel 12, og oppfordrer til å involvere barn og unge i å bli hørt og å kunne medvirke gjennom planarbeidet. Likeså at barnets beste skal være et grunnleggende hensyn i alle handlinger som berører barn.

## Helse og omsorg

Det framgår av oppstartsvarelet at hensikten er å legge til rette for etablering av boliger, forretninger og næringsvirksomhet.

De fremtidige beboerne må sikres helsefremmende boforhold og de må ikke utsettes for helseskadelige miljøfaktorer som støy og dårlig luftkvalitet. Når planen kommer til offentlig høring, bør det derfor fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivarettatt og hvilke vurderinger som er gjort.

Deler av planområdet mot fv. 705 ligger i gul støysonen på Statens vegvesens støyvarselkart. I henhold til T-1442/2016 må det gjennomføres støyberegninger for planområdet. Når planen sendes til høring må det foreligge dokumentasjon som viser at det kan oppnås tilfredsstillende støyforhold for støyfølsom bebyggelse og uteoppholdsareal. Det må redegjøres for hvilke støyreducerende tiltak som er nødvendige å gjennomføre for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2016. Herunder er det viktig å sikre at alle nye boenheter får tilgang til stille side (støynivå under Lden 55 dB) og at uterom plasseres på stille side. Dette må sikres gjennom bestemmelsene.

Trafikksikker ferdsel for de myke trafikantene til skole, kollektivholdeplass, sentrumsfunksjoner, idrettsanlegg m.m. er et viktig folkehelse tema. Langs planområdet på motsatt side av fv. 705 er det gang- og sykkelvei. Det blir derfor viktig å legge til rette for trafikksikker kryssing og å vurdere andre aktuelle tiltak slik at trafikksikkerheten ivaretas.

Utformingen av selve planområdet har også betydning for bokvalitet, trivsel og helse. Uteoppholdsareal med god kvalitet og gode sol- og lysforhold bør prioriteres samt tilrettelegging for sosiale møteplasser for alle aldersgrupper. Tilgang til idrettsanlegg og rekreasjonsområder bør også beskrives. Sol- og skyggeforhold for naboer bør også vurderes. Universell utforming er en nasjonal strategi som har som mål å gjøre samfunnet best mulig tilrettelagt og tilgjengelig for alle, uansett livsfase eller fysiske forutsetninger. Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i planleggingen og i det enkelte byggetiltak. Hvordan universell utforming er ivarettatt bør framgå av dokumentene.

## Samfunnssikkerhet

Som nevnt i referat fra oppstartsmøte må det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og vi viser til DSBs Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017) for veiledning. Se spesielt veilederens sjekklister for eksempler på uønskede hendelser og lenker til nyttige regelverk. Fylkesmannen vil imidlertid påpeke at en ren sjekklister uten videre beskrivelser og analyse ikke er å anse som en ROS-analyse.

ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. Analysen skal i tillegg til å se på det spesifikke området, også vurdere eventuell påvirkning på nærliggende områder.

ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Fylkesmannen vil påpeke at det er kommunen som er planmyndighet og dermed har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til PBL § 4-3. Vi oppfordrer kommunen til å informere utbyggere og private konsulentfirma om oppdatert regelverk og veiledere som skal benyttes, samt hvilke krav og forventninger kommunen har til en ROS-analyse.

Videre arbeid

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarelet. Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

## Forslagsstillers kommentar:

- *Reguleringsplanen stiller krav om etterbruk av matjorda.*
- *Reguleringsplanen åpner for inntil 60 % utnyttelsesgrad innenfor planområdet. Minimumsutnyttelse for boliger er 30% og for næring/tjenesteyting 50 %.*
- *Håndtering av overvann er vurdert i planbeskrivelsen. De nøyaktige løsningene vedrørende dette vil vurderes nærmere i forbindelse med senere detaljprosjektering.*
- *I reguleringsplanen er det tatt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer etablering av sykkelparkering.*
- *I reguleringsplanen er det tatt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer etablering av lekeplass.*
- *Krav til universell utforming er ivare tatt gjennom byggteknisk forskrift.*
- *ROS er utarbeidet i tråd med DSB sin sjekkliste.*

## **4. Mattilsynet, datert 04.06.2019**

### Vurdering

Mattilsynet har ingen kjennskap til at det finnes vannforsyningssystem som kan bli berørt. På generelt grunnlag vil vi minne om å ta hensyn til det eksisterende ledningsnett i området. Videre minner vi om at det må gjøres nødvendige undersøkelser om hvorvidt det finnes små private vannforsyningssystem som i området som trenger å bli tatt hensyn til.

### Konklusjon

Dersom det blir en vesentlig endring i vannforsyningen i form av økt antall abonnenter eller næringsaktivitet som krever mye drikkevann, må det sikres at leveringssikkerheten dimensjoneres for dette. Mattilsynet har ingen innvendinger til varselet om oppstart av planarbeid for detaljreguleringsplanen utover dette og de momenter som er gitt i vurderingen.

## Forslagsstillers kommentar

- *Forslagsstiller har vært i dialog med kommunens VA-avdeling tidlig i planarbeidet, og avklart at VA-anlegget i området er av nyere dato og kapasiteten vurderes å være god.*

## **5. Naboer – Grete Nykkelmo og Bengt Ødegård, datert 24.06.2019**

Vi, Grethe Malvik Nykkelmo gnr. 64 Bnr. 41 og 110 og Bengt Ødegård Gnr. 64 Bnr. 63 har mottatt varsel om reguleringsplaner for vårt nærområde i Mebonden.

I den forbindelse har vi en del kommentarer.

Ser at det er planlagt at nedkjørsel fra RV 705 er tenkt beholdt, evt. flyttet litt. Vårt ønske er at denne avkjørselen kan flyttes enten litt sørover eller litt nordover fra dagens avkjørsel.

Vi forutsetter som også du skriver at det ikke er tenkt at denne vegen, som er vår private gårdsvei skal være gjennomkjøringsvei til Mebondvegen. Det er helt uaktuelt for vår del. Det vil ødelegge våre eiendommer fullstendig med den trafikk helt inn til husveggen det vil medføre. Ser også at det kan vurderes innkjørsel fra vest. Hvis det blir aktuelt, ber vi om at disse plasseres så langt mot sør på området og som mulig og så langt mot nord som mulig. Hvis det skal være innkjørsel til den nordre delen av området fra vest så må det forutsette at Mebondvegen forlenges nordover fra dagens situasjon.

Vi forventer også at det blir tatt hensyn til vår utsikt ved vurdering av hvilke virksomheter som kommer nærmest våre eiendommer da det er ganske flatt terreng, slik at ikke høye næringsbygg blir planlagt helt inn til våre eiendomsgrenser. Likeledes ønsker vi at det planlegges friareal/grøntareal nærmest våre eiendommer og ikke at det brukes til lagerområdet for containere, større grove gjenstander osv.

Likeledes krever vi at det blir krevd av utbygger at det lages en form for skjerming mot våre eiendommer, for eksempel ved beplantning av lavtvoksende tre eller lignende.

Vi forventer at vi blir tatt med videre for eventuell medvirkning i det videre planarbeidet.

#### Forslagsstillers kommentar:

- *Nytt veikryss vil ha omtrent samme plassering som dagens avkjørsel. Dette anses mest hensiktsmessig med tanke på optimalisering av byggeområdene.*
- *Planforslaget legger opp til at dagens gjennomkjøringsmulighet skal stenges.*
- *Det er ikke aktuelt å legge til avkjørsel i forlengelse fra Mebondsvegen fra vest.*
- *Reguleringsplanen sikrer en grønn buffer/skjerming mellom byggeområdene og eksisterende boliger i Mebondvegen 71-75.*
- *Plassering av containere mv. vil plasseres innenfor rett formål i planområdet og i tråd med gitte tillatelser og regelverk.*

## **6. Sametinget, datert 17.06.2019**

Sametinget uttaler seg i denne saken mht. samiske kulturminner. For hensyn som angår reindrift forutsetter vi dialog med reindriftsforvaltninga og de gjeldende reinbeitedistrikt.

Sametinget ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet. Vi har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget.

Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten. Denne bør nevnes i reguleringsbestemmelsene. Vi foreslår følgende tekst:

*Kulturminner og aktsomhetsplikten. Om noen under arbeid skulle mistenke funn av kulturminner, må en umiddelbar stanse arbeidet og gi beskjed til Sametinget og fylkeskommunen. Pålegget beskrives i lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Dette må videreformidles til alle som skal delta i gjennomføring av tiltaket.*

Vi minner også om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk freda ifølge kml. § 4 annet ledd. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Denne uttalelsen gjelder bare Sametinget. For øvrige hensyn viser vi til egen uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune.

### Forslagstillers kommentar

- *Aktsomhetsplikten er sikret i reguleringsplanens bestemmelser, dog med en litt annen ordlyd enn i forslaget til Sametinget.*

## **7. Trøndelag fylkeskommune, datert 25.06.2019**

Fylkeskommunen støtter forslagsstiller sin vurdering i at foreslåtte tiltak ikke fører til en forringelse av sentrumsfunksjonene. Ifølge tiltakshaver innebærer planen en utvidet bruk av to eksisterende avkjørsler fra FV705. Når det gjelder forholdet til FV705 viser vi til uttalelsen fra Statens vegvesen, datert 07.06.2019.

### Kulturminner

Fylkeskommunen har tidligere utført en arkeologisk registrering av planområdet i 2016. Det ble påvist 3 kokegroper og 2 nedgravninger med uvisst funksjon innenfor planområdet. Disse fikk Askeladden id 215699, 215700, 215701, 215702 og 215703.

Ettersom det ble funnet et begrenset antall kulturminner ble nødvendig arkeologisk arbeid gjennomført innenfor registreringsbudsjettets maksimale kostnadsramme. Trøndelag fylkeskommune er dermed rette myndighet til å avgjøre dispensasjonsspørsmålet i denne saken. Vi gjør oppmerksom på at et dispensasjonsvedtak først kan fattes når reguleringsplanen kommer på offentlig ettersyn.

### Forslagsstillers kommentar

- *Planforslaget forutsetter at registrerte kulturminner innenfor planområdet tillates frigjort i forbindelse med offentlig ettersyn.*

## 8 Vedlegg

- Støyutredning, datert 06.09.19
- Geoteknisk rapport, datert 22.10.2019
- Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 20.01.2020