

Planbeskrivelse

Reguleringsplan Marstad boligfelt

Selbu kommune

Gnr/bnr: 84/33, 84/36, 84/37, 84/38 og 84/39

Planid: 2021-000-4

Forslagstiller: Granby AS

Planforslag dato: 09.07.2022

Sist revidert: 23.02.2023



Innhold

Planbeskrivelse	1
1 Sammendrag.....	4
2 Bakgrunn	4
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold.....	5
2.3 Tidligere vedtak/saksbehandling/anbud/utbyggingsavtale	5
2.4 Utbyggingsavtaler	6
2.5 Krav om konsekvensutredning	7
3 Planprosessen.....	7
3.2 Medvirkning.....	7
4 Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan)	8
4.1 Kommuneplanens arealdel.....	8
4.2 Gjeldende eller tilgrensende reguleringsplaner	8
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	9
5.3 Stedets karakter.....	10
5.4 Landskap.....	10
5.5 Kulturminner	10
5.6 Naturverdier	10
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	11
5.8 Landbruk	11
5.9 Trafikkforhold	11
5.10 Barns interesser	14
5.11 Sosial infrastruktur.....	14
5.12 Universell tilgjengelighet.....	15
5.13 Teknisk infrastruktur	16
5.14 Grunnforhold.....	16
5.15 Støyforhold	16
5.16 Luftforurensing	16
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	16
5.18 Næring.....	17
6 Beskrivelse av planforslaget	18
7 ROS-analyse.....	27
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget	33
8.1 Overordnede planer og områdets karakter/bokvaliteter.....	33
8.2 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	35
8.3 Trafikkforhold	36

8.4 Barn og unges interesser	37
8.5 Sosial infrastruktur – skole og barnehage	37
8.6 Energibehov – energiforbruk.....	37
8.7 Jordressurser/landbruk	37
9 Inkomne innspill.....	39
10 Avsluttende kommentar.....	43

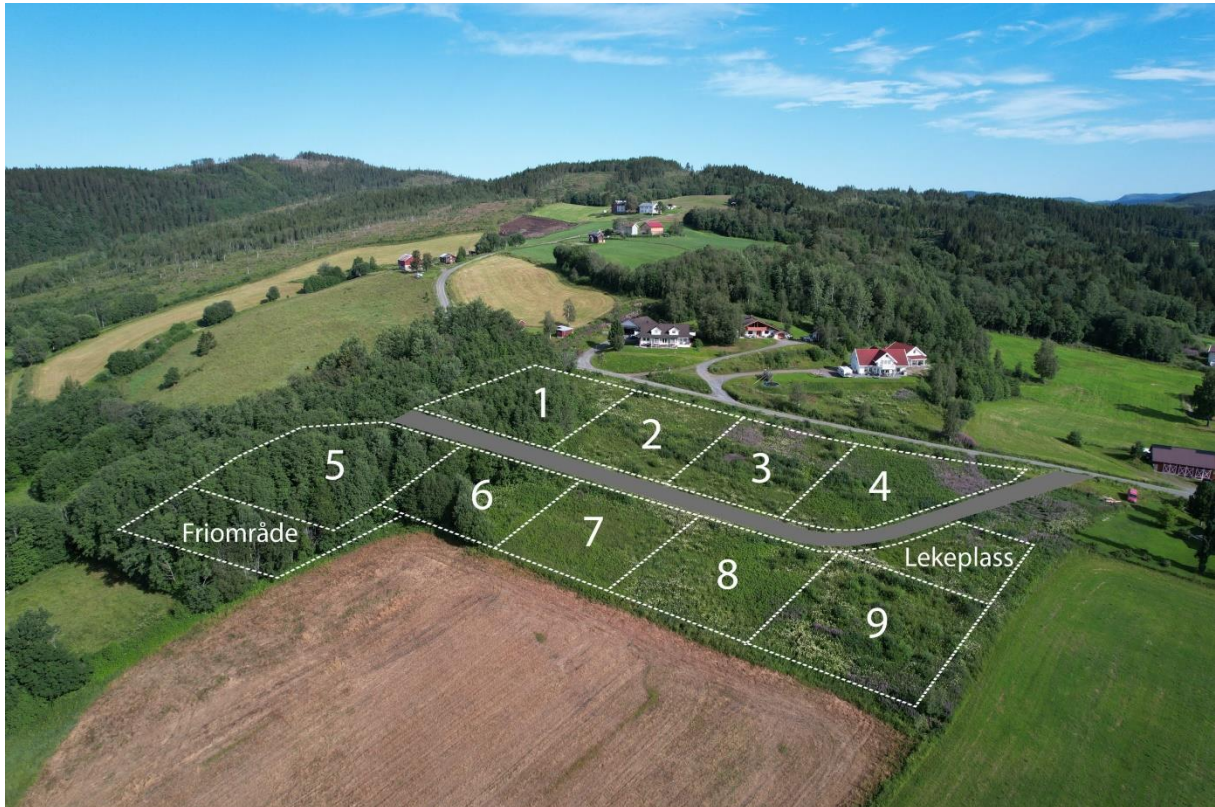
1 Sammendrag

Planforslaget omfatter regulering av 9 nye boligtomter i området Marstad i Øverbygda i Selbu kommune.

Boligtomtene ligger nært eksisterende boligbebyggelse og Marstadvegen.

Området er relativt sentrumsnært i et område skjermet for trafikkstøy, og ligger sørvendt med svært gode solforhold.

Oversiktsbilde som viser boligområdet med tomtene:



2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Granby AS jobber aktivt med eiendomsutvikling for boliger, næring og fritidsboliger.

Selskapet kjøpte i 2021 eiendommen 84/33 med formålet å legge til rette for ny boligbebyggelse i Øverbygda, som pr i dag har relativt få byggeklare tomter – og spesielt på denne siden av dalføret.

Næringslivet i Selbu preges for tida av svært stor aktivitet, noe som medfører et stort behov for tilrettelegging av tomter for nyetablering.

Kommunen ble tidlig involvert i dialogen omkring utvikling av dette området, noe som medførte oppstart av en prosess med utbygging av offentlig VA-nett, adkomstveg og rensesanlegg for avløp parallelt med regulering av feltet.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller:

Granby AS v/prosjektleder Marius Sørensen

Granby Gård – Selbuvegen 848

7580 Selbu

Kontaktinfo: Telefon 466 20 318, epost marius@granby.no

Plankonsulent:

GeoTydal AS v/Odd Ivar Ekker

Postboks 4

7591 Tydal

Kontaktinfo: Telefon 474 16 945, epost geotydal@tydalsnett.no

2.3 Tidligere vedtak/saksbehandling/anbud/utbyggingsavtale

Fram til i dag er det gjort flere vedtak og runder med offentlig saksbehandling i forhold til feltet.

Instans	Årstall	Sak
Selbu kommune – plan, areal og teknikk	2019-2020	Klagebehandling av omdisponering av dyrkajord til boligformål: Hovedutvalg for samfunnsutvikling godkjente i møte 02.09.2019 søknad om omdisponering av 10 da dyrket mark og 5 da skogsmark til boligformål. Fylkesmannen i Trøndelag påklaget deretter vedtaket. Klagen ble behandlet hovedutvalg for samfunnsutvikling 07.11.2019 – med vedtak om at klagen ikke tas til følge. Vedtaket i klagesaken ble ikke sendt videre til settefylkesmann og står derfor som gyldig.
Selbu kommune – planavdelingen	Oktober 2021	Oppstartsmøte for planarbeid hos Selbu kommune: Området er i gjeldende KPA definert som LNFR-spredd, det vil si LNFR med muligheter for etablering av spredt boligbebyggelse – for det aktuelle området tillates et omfang av 4 tomter uten reguleringsplan. Med bakgrunn i dispensasjonssaken for omdisponering til boligformål vurderer kommunen saken slik at det ikke kreves

		utarbeidelse av planprogram eller konsekvensutredning, og at det anbefales oppstart av reguleringsarbeid.
Selbu kommune – Granby AS	2021	Utbyggingsavtale for VA: Granby AS og Selbu kommune inngår utbyggingsavtale for utbygging av VA-anlegg til boligfeltet.
Selbu kommune	August 2021	Anbudsprosess for VA: Utlysning av offentlig anbud for VA-løsninger til Marstad boligfelt.
Selbu kommune – Granby AS	Desember 2021	Byggetillatelse for opparbeidelse av VA-anlegg, adkomstveg samt grovplanering av 4 tomter med intern deponering av masser: Kommunen gir etter søknad byggetillatelse til utbygging av VA-anlegg iht anbud, bygging av intern adkomstveg samt utsprenging/grovplanering av 4 tomter i feltet. Det gis samtidig tillatelse til midlertidig deponering av overskuddsmasser på nedre del av området.
Selbu kommune - Granby AS i samarbeid med Kyllø Maskin AS	Vinter/vår 2022	Utbygging av VA-anlegg samt opparbeidelse av veg og tomter: Vinter/vår 2022 gjennomføres utbygging av VA-anlegg, adkomstveg samt tomteopparbeidelse med massehåndtering iht de vedtak som er gjort.
Selbu kommune	Januar 2022	Tillatelse til mellomlagring matjord: Jens Morten Lien gis tillatelse til mellomlagring av matjord fra 84/33 i henhold til avtale med Granby AS. Matjorda skal benyttes til nydyrking på 85/3 i henhold til godkjent plan for dyrking.
Selbu kommune	Vår 2022	Fradeling av boligtomter: 4 boligtomter fradelt i oppmålingsforretning avholdt 22.05.2022.
Selbu kommune/Selbuhus AS	Vår 2022	Byggetillatelse 2 boliger: Iht byggetillatelse gjennomføres bygging av 2 eneboliger i feltet (tomtene 2 og 8).
Trøndelag fylkeskommune	Vår 2022	Tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel: Etter søknad fra Granby AS gir fylkeskommunen tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra FV for de 4 godkjente tomtene.

2.4 Utbyggingsavtaler

Granby AS og Selbu kommune har inngått utbyggingsavtale for VA-anlegg.

Utbygging av VA-anlegg er deretter gjennomført i regi av kommunen iht offentlig utlyst anbud.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Selbu kommune avklarte i oppstartsmøtet at det ikke kreves utarbeidet planprogram og konsekvensutredning.

3 Planprosessen

3.1 Varsel om oppstart av planprosess.

Planprosessen startet formelt med oppstartsmøte hos Selbu kommune 13.10.2021, med deltagere fra kommunen, Granby AS og plankonsulent.

Avklaringer fra oppstartsmøtet er fulgt opp i den videre prosessen.

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort ved brev til berørte parter/sektormyndigheter, annonsering i lokalpressen og kunngjøring på kommunens hjemmesider i starten av april 2022.

I forhold til varslet planområde er det endelige planforslaget betydelig redusert, slik at det nå kun omfatter 9 tomter innenfor et areal på 15 da sør for Marstadvegen.

3.2 Medvirkning.

Berørte parter og naboer er gitt mulighet til medvirkning gjennom varsel om planoppstart og kunngjøringer.

Det er kommet få tilbakemeldinger fra partene etter varsel om planoppstart, og de respektive tilbakemeldinger er besvart fortløpende. Alle mottatte innspill/spørsmål er vedlagt planforslaget ved oversendelse til kommunen.

Det har ikke vært behov for gjennomføring av informasjonsmøter eller annen aktiv dialog.

4 Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan)

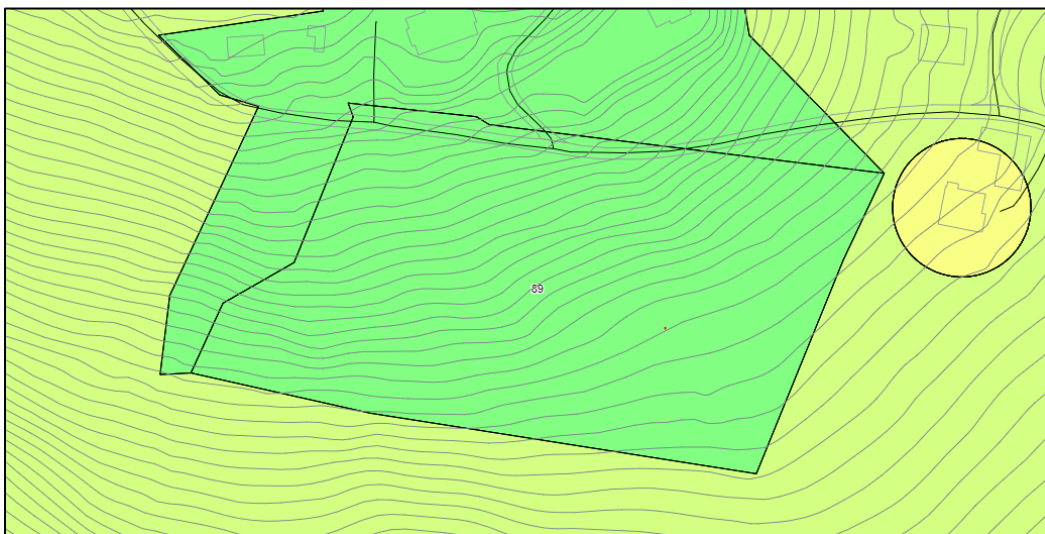
4.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens samfunnsdel (2018) har som delmål (under punkt samfunnsutvikling – 1.2) at Selbu «skal ta vare på boligmulighetene i grendene og åpne for spredt boligbygging». Etableringen av Marstad boligfelt er i tråd med denne delen av kommuneplanen.

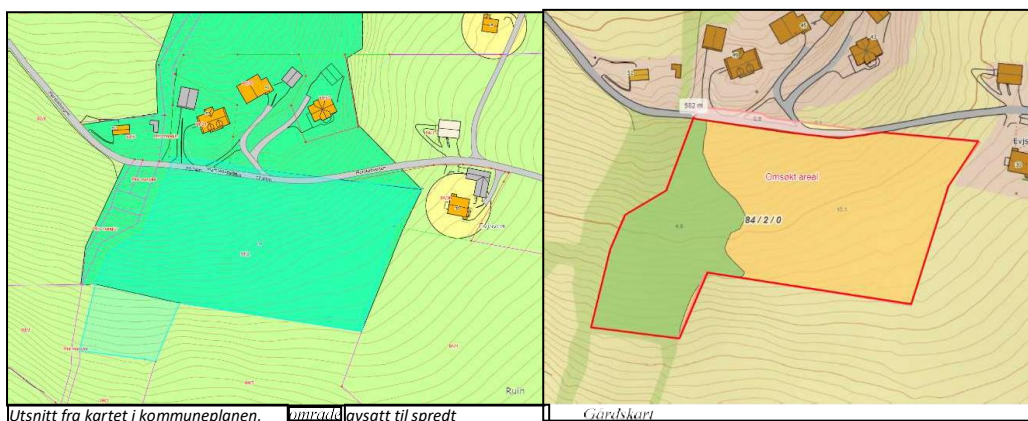
I kommuneplanens arealdel er området benevnt nr 89 og definert som:

LNFR for spredt bebyggelse – fremtidig.

Utsnitt fra KPA:



I godkjent dispensasjonssøknad om omdisponering fra LNFR til spredt boligformål er følgende areal inkludert i vedtaket:



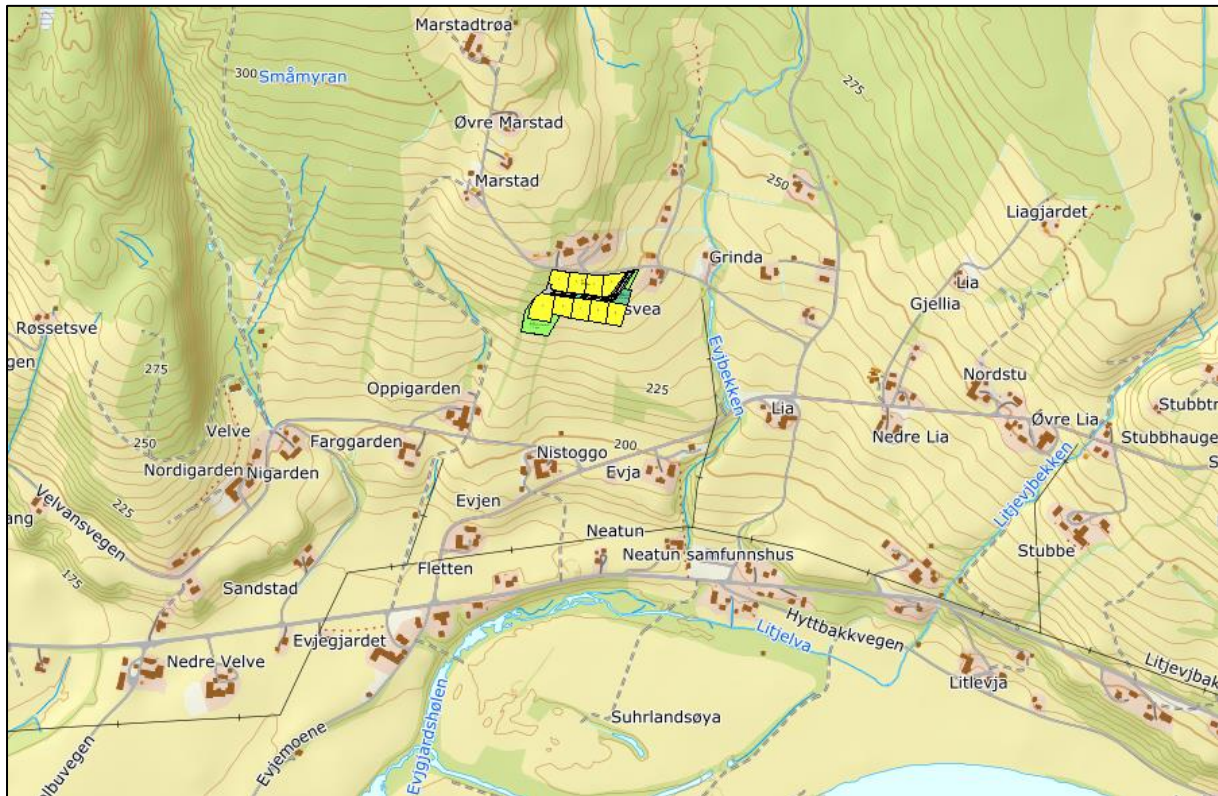
4.2 Gjeldende eller tilgrensede reguleringsplaner

Det aktuelle planområdet berøres ikke av gjeldende eller tilgrensede reguleringsplaner.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Øverbygda i Selbu kommune, ca 4,5 kilometer fra sentrumsområdet i Mebonden:



Avstanden ned til FV6728 er ca 450 meter, og ned til FV705 ca 1300 meter.

Planområdet tilknyttes Marstadvegen som grenser til planområdet i nord.

Planområdet er kompakt og ligger i sin helhet på eiendommen 84/33.

Områdets størrelse utgjør 15 da.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er opprinnelig skogsmark og dyrka areal, vurdert til 10 da fulldyrket mark og 5 da skogsmark i omdisponeringssaken fra 2019.

Imidlertid har området ikke vært driftet som landbruksareal på mange år, var nå gjengrodd av busker og løvskog. Matjorda er imidlertid ivaretatt og flyttet i forbindelse med utbyggingen av VA-anleggene og adkomstvegen – nærmere beskrevet under pkt 8.7.

Både nord og øst for planområdet er det etablert boligbebyggelse, mens det i øst og sør drives aktivt landbruk.

Området i vest består av løvskog, med landbruksareal mer perifert beliggende.

Flyfoto over området som viser planområdets beskaffenhet før inngrep samt oversikt over nærområdene:



5.3 Stedets karakter

Området fremstår som et typisk kombinert område for landbruk og boligbebyggelse, og skiller seg ikke vesentlig ut fra andre tilsvarende boområder i Selbu.

Bebyggelsen består av tradisjonelle eneboliger kombinert med småbruk/gårdsbebyggelse i tråd med landbrukets behov.

5.4 Landskap

Planområdet ligger i en sørvendt skråning med utsikt mot dalen og elva Nea, med en høydebeliggenhet mellom kote 238 og 265.

Området ligger i et typisk landlig kulturlandskap, omkranset av landbruksområder, gårdsbebyggelse og eneboliger.

Solforholdene er svært gode, og området er ikke utsatt for spesielle klimatiske forhold.

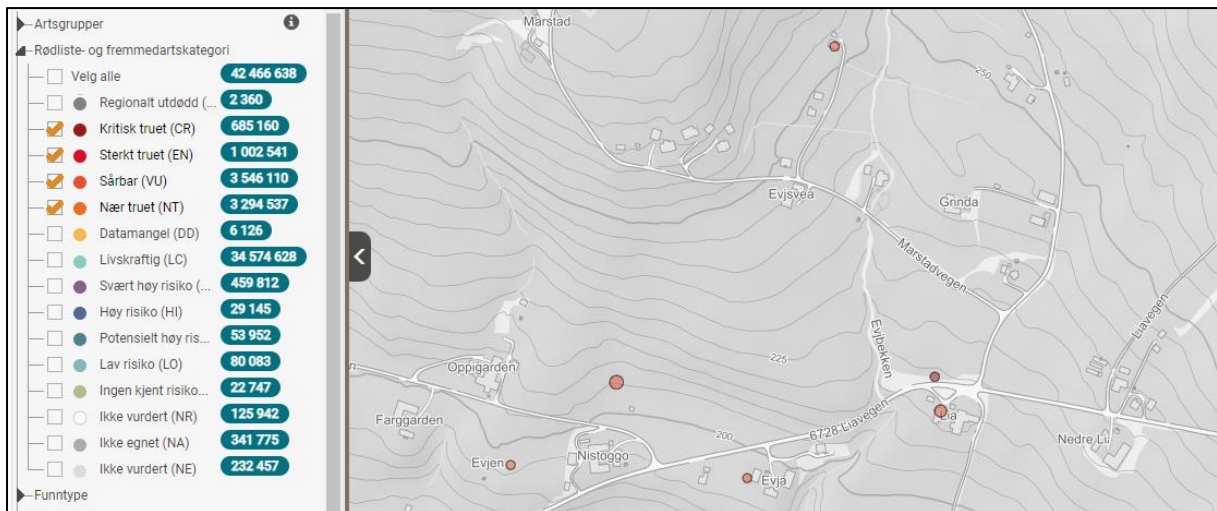
5.5 Kulturminner

Det er ikke kjent at det finnes automatiske fredede kulturminner innenfor området, noe som bekreftes av uttalelser fra fylkeskommunen og Sametinget i uttalelser til varsel om planoppstart.

5.6 Naturverdier

Området har ikke særskilte naturverdier utover det som er typisk for området/nærområdene.

Søk i artdatabasen viser ingen registreringer av truede arter i planområdet eller umiddelbar nærhet til planområdet:



5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Området er ikke aktivt benyttet til rekreasjon eller friluftsliv, eller angitt som friluftslivsområde i database for kartlagte friluftslivsområder.

Tilliggende eksisterende boliger har opparbeidet sine egne uteoppholdsarealer.

5.8 Landbruk

De landbruksmessige verdiene er grundig vurdert i omdisponeringssaken fra 2019, og det konkluderes med at det aktuelle området har liten landbruksmessig verdi.

Vest for området ligger det gjeler som i sin tid var etablert for å gi landbruket ferdsmuligheter ved drift og bruk av eiendommer som ikke lå samlet ved hovedbruket. Gjelene er umatrikulert og er ikke berørt av planforslaget.

Området er i saksbehandlingen forut for vedtaket fra 2019 beskrevet som at det ikke har vært brukt som landbruksareal på lang tid, og er i ferd med å gro igjen.

Til dette kan det tilføyes at området er delvis grunnlendt og har en helningsgrad som ikke er egnet for drift med dagens landbruksmaskiner.

For øvrig henvises det til saksutredningen for nærmere detaljer (sak 80/19, hovedutvalg for samfunnsutvikling, møtedato 07.11.2019).

5.9 Trafikkforhold

Planområdet grenser i nord til Marstadvegen, som er en privat adkomstveg for eksisterende boligbebyggelse og landbrukseiendommer som sokner til veien.

Boligfeltet vil få direkte tilknytning til Marstadvegen, og deretter ned til FV6728 og FV705.

Marstadvegen:

Marstadvegen er i sin tid etablert for å betjene landbrukseiendommene i området. Vegen har grusdekke, kjørebanebredde 3,5 – 4,0 meter på gjennomsnittlig og fremstår som oversiktig.

Oversiktsbilde fra boligfeltet i retning mot Holtvegen:



Oversiktsbilde fra Holtvegen mot Marstad og boligfeltet:



Krysset mot Holtvegen:



Det er ikke gjennomført bæreevne målinger, men erfaringer etter uttransport av matjord fra planområdet, utbygging av VA-anlegget og tidligere bruk tilsier at vegen har god bæreevne.

Data for ÅDT:

Veg	ÅDT	ÅDT andel lange kjøretøy	År for datagrunnlag
FV705	1800	12%	2021
FV6728	420	10%	2021

Kommentarer i forhold til ÅDT:

ÅDT420 for FV6728 er i følge Statens vegvesens database for trafikkmengde oppgitt etter skjønn.

Planleggers vurdering er at tallet virker høyt ut fra kjennskap til lokale forhold. Basert på en gjennomsnittsberegning ut fra 420 kjøretøyer pr døgn og trafikk i 16 av døgnetts timer gir dette over 26 kjøretøyer i timen – noe som tilsynelatende ikke overenstemmer med reell trafikkbelastning. Det bemerkes at vurderingen er subjektiv og ikke basert på målinger.

For Marstadvegen finnes det ikke data for ÅDT. Vegen vil imidlertid etter utbygging av boligfeltet betjene ca 20 boenheter.

FV6728 og Marstadvegen er ikke registrert som ulykkesutsatte strekninger.

Kollektivtrafikk og myke trafikanter:

Nærmeste bussholdeplass ligger ved krysset FV6728/FV705, og betjenes av både rutegående kollektivtrafikk og skolebuss. FV6728 betjenes ikke av skolebuss, og etablering av skoleskysst langs strekningen vurderes som urealistisk.

Busslomme ved FV705/FV6728:



Gang- og sykkelveg langs FV705 inn til sentrum starter ved Hoem, ca 2 kilometer fra krysset FV705/FV6728.

5.10 Barns interesser

Området har et svært godt oppvekstmiljø for barn – med store tilgjengelige områder for friluftaktiviteter, omgivelser som er svært lite påvirket av forurensing i form av støv og støy fra trafikk og menneskelig aktivitet.

Videre er det i Selbu et rikt utvalg av organiserte aktiviteter innenfor mange idrettsgrener samt kulturaktiviteter som musikkole, teater og revy.

5.11 Sosial infrastruktur

Øverbygda barneskole ble nedlagt i 2021, slik at både barne- og ungdomsskoleelever er henvist til sentralskole i Mebond via etablert skoleskysstordning. Barneskolen ble nybygd for få år siden og fremstår som moderne, mens ny ungdomsskole ble tatt i bruk i januar 2022. Avstanden fra boligfeltet til sentralskole er ca 6 km.

Barnehage finnes både på Mosletta i Øverbygda (7,5 km) og i Mebond (6 km).

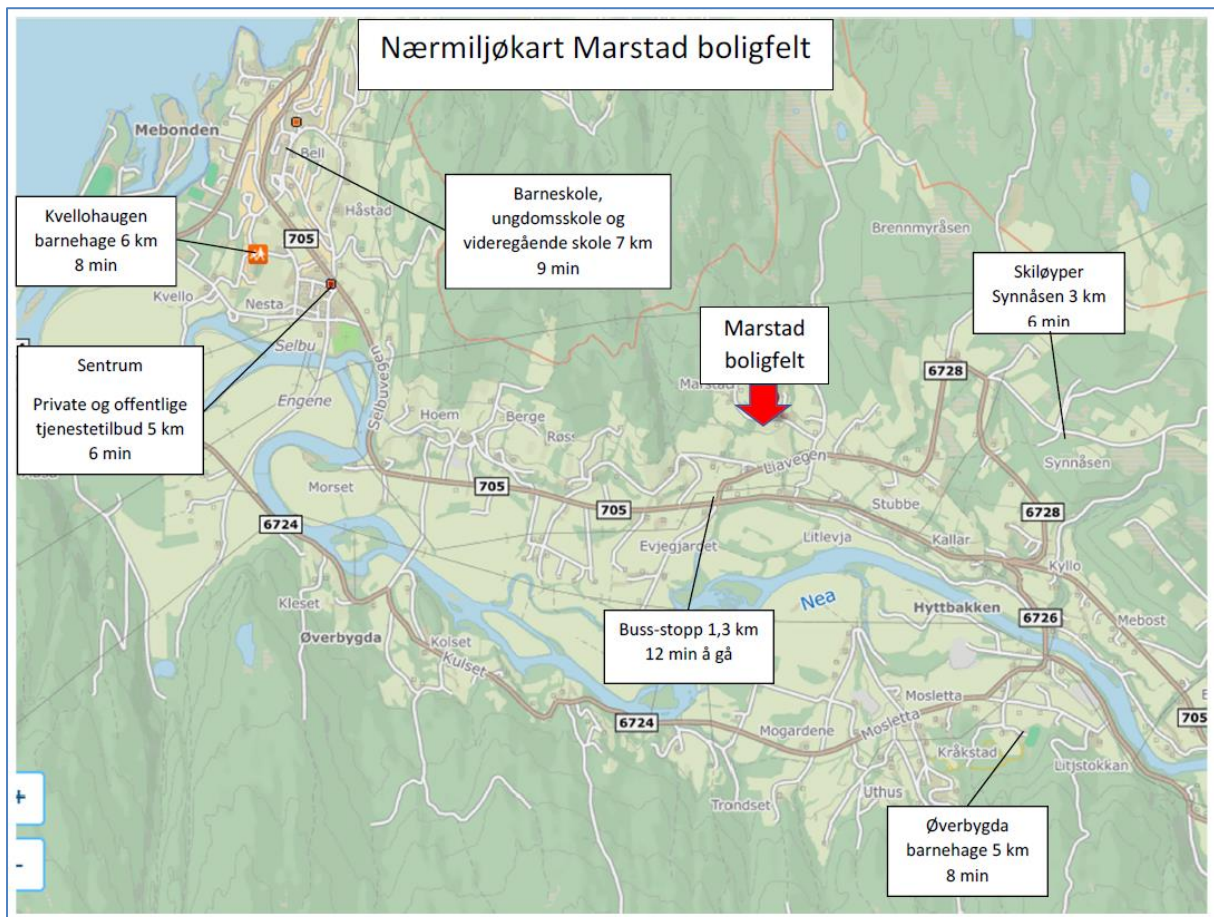
Idrettsanlegg er etablert både i Øverbygda (Mosletta) og i Mebond.

Det er ikke etablert sammenhengende gangvegforbindelse fra boligfeltet til de aktuelle områdene for skole, barnehage og idrettsanlegg i Mebond og Øverbygda.

Med bakgrunn i avstander og begrenset kollektivtilbud vil transport til og fra idretts- og kulturaktiviteter hovedsakelig være bilbasert.

Området har god tilgang til store friluftsområder, både i form av urørt turterreng samt etablert turløypenett på Synnåsen og Hersjøen. Her prepareres det også i vintersesongen et omfattende skiløypenett.

Nærmiljøkart med avstander til sentrale punkter:



5.12 Universell tilgjengelighet

Både FV6728 og Marstadvegen fremstår med en standard som tilfredstillende sett i forhold til den trafikken vegene betjener. FV6728 har delvis fast dekke, Marstadvegen har grusdekke.

Vegene er ikke tilrettelagt for universell tilgjengelighet, men vegdekkene har en kvalitet som gjør det mulig å ferdes for bevegelseshemmede f.eks med rullestol.

Ingen av vegene har etablert gatelys.

5.13 Teknisk infrastruktur

Selbu kommune har bygd ut vannforsyning og avløpsnett for boligfeltet. Hydrant for brannvannsforsyning er montert ved avkjøringen til feltet.

Under arbeidet med utbyggingsavtalen ble det avklart at bygging av kommunalt avløpsrenseanlegg av økonomiske årsaker ikke var et alternativ, og at Granby AS som utbygger derfor etablerte et privat minirensesanlegg for feltet.

Det ble derfor inngått en utbyggingsavtale der kommunen har bygd ut vannforsyning, samt avløpsnett fram til minirensesanlegget.

Fjernvarme er ikke tilgjengelig for området.

Boligfeltet forsynes med strøm fra nærliggende trafo.

Fibernetts planlegges utbygd.

5.14 Grunnforhold

Planområdet ligger over marin grense.

Utbygging av veg- og VA-anlegg dokumenterer at området har stabile grunnforhold, bestående av jord- og morenemasser over fjell. Under arbeidet med bygging av adkomstveg og VA samt de godkjente tomtene er det utført sprengingsarbeider i store deler av planområdet.

5.15 Støyforhold

Området er ikke utsatt for trafikkstøy eller annen støy fra menneskelig aktivitet utover det som er typisk for et landbruks- og boligområde..

5.16 Luftforurensing

Området er ikke utsatt for luftforurensing fra trafikk eller annen type støvforurensing.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Oppslag i NVE's databaser for aktsomhetsområder for skred og flom viser at planområdet ikke berøres av aktsomhetsområder for skred og flom:



Beliggenhet over marin grense utelukker fare for kvikkleireskred.

Området er ikke undersøkt med tanke på forurensing i grunnen, men med bakgrunn i at området tidligere har blitt benyttet til landbruk vurderes risikoen ikke å være til stede.

Vindforholdene i området betegnes som normale. Bebyggelse i nærområdet har ikke vært utsatt for skadeproblematikk knyttet til vind.

Områdets beliggenhet med 5-6 minutters kjøretid til sentrumsområdet og lokalisering for brann og ambulanse sikrer god beredskap ved uforutsette hendelser.

5.18 Næring

Næringsvirksomhet utover landbruksnæring er ikke etablert i området.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk/reguleringsformål

Planområdet skal benyttes til boligformål og tilhørende infrastruktur/formål.

Området er regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)	
	Boligbebyggelse
	Lekeplass
	Renovasjonsanlegg
SAMFERDSEL SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)	
	Kjøreveg (felles/privat)
	Annen veggrunn - grøntareal
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §12-5 NR.5)	
	Friluftformål
HENSYNSSONER (PBL §12-6)	
	Sikringsone - frisikt (140)

Boligformål:	Areal avsatt til boligformål skal bebygges med eneboliger i intill 2 etasjer, eventuelt med sokkel i tillegg. Reguleringsbestemmelsene angir anbefalt planeringshøyde samt maksimale byggehøyder og maksimale kotehøyder for møne.
Lekeplass:	Felles lekeplass tilrettelagt for universell utforming.
Renovasjonsanlegg:	Felles område for plassering av renovasjonscontainere.
Kjøreveg:	Felles adkomstveg regulert som privat/felles.
Annen veggrunn:	Areal for veggrøfter/skråninger/skjæringer. Innkjøringer til de enkelte tomtene vil avskjære arealene. Beliggenhet av innkjøringer skal klarlegges i situasjonsplan til byggesøknad.
Friluftformål:	Områder avsatt til felles friluftformål.
Hensynsone frisikt:	Frisiktzone mot Marstadvegen. Dimensjonert etter lav ÅDT og fart 50 km/t med L1=45 meter og L2=4 meter. Frisiktsona er ikke regulert inn på veggrunn/annen privat grunn.

6.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Planlagt bebyggelse vil være eneboliger, garasjer og uthus.

Planforslaget åpner for 9 eneboliger. Sekundærleigheter for utleie tillates.

Reguleringsbestemmelsene har ikke større detaljeringsgrad enn det som anses som nødvendig, slik at det skal være mulighet for individuell tilpasning av boligene og bebyggelsen.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Boligene kan oppføres i 2 etasjer og eventuelt sokkel.

Maksimale byggehøyder er gitt i reguleringsbestemmelsene. Det er også gitt bestemmelser til maks kotehøyde for møne.

6.3.2 Utnyttelsesgrad og tomtestørrelser

Fra utbyggers side er det et primært mål å regulere tomter med muligheter for etablering av gode bokvaliteter.

Statsforvalteren sier i sin uttalelse til varsel om planoppstart at den planlagte utnyttelsen (antall tomter) synes å være større enn det KPA hjemler og stiller spørsmålstegn i forhold til kommunens vurdering om at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning (KU). Under planprosessen er området redusert slik at det nå utgjør 15 da – noe som størrelsesmessig ligger innenfor arealer som ifølge forskrift til konsekvensutredning kan reguleres uten at det gjennomføres KU.

Fra planleggers/tiltakshavers side synes kommunens vurdering i oppstartsmøte å være basert på riktige og fornuftige argumenter, og med bakgrunn i kommunens vedtatte retningslinjer i samfunnsdelen av KPA.

Samtidig påpeker Statsforvalteren viktigheten av å utnytte omdisponerte arealer effektivt, noe som er forsøkt fulgt opp i planforslaget.

Terrengforholdene og helningsgraden innenfor planområdet er slik at beste løsning for tomtearronding og adkomst må baseres på en sentral adkomstveg med tomter beliggende på begge sider. Dette gir i forhold til tomtestørrelser som er vanlig i sentrale strøk relativt store tomter, men ut fra lokale forhold tomtestørrelser som er innenfor det som betraktes som fornuftig og attraktivt for etablerere.

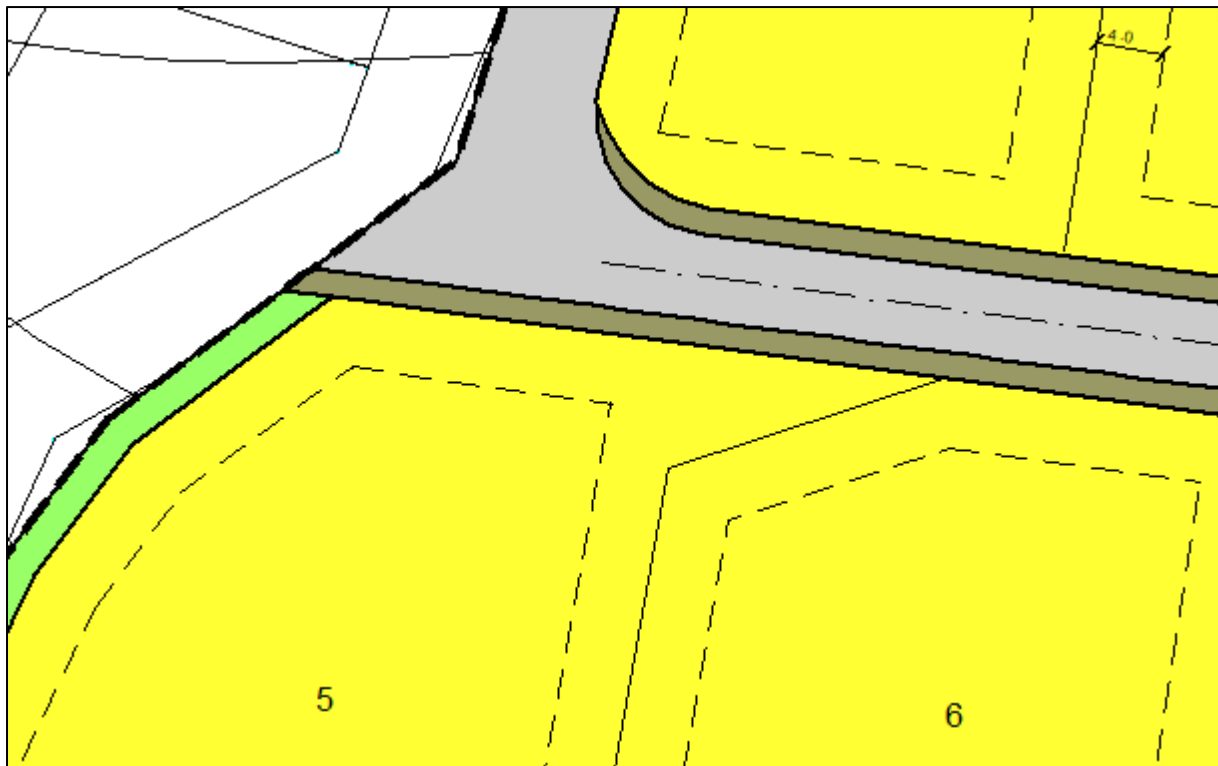
En tettere utnyttelse i lengderetningen langs adkomstvegen kunne gitt noe flere tomter, men samtidig en tomtearronding der tomtene ville blitt relativt smale og vanskeligere å bebygge. Planleggers vurdering er at en slik utnyttelse ville gjort feltet mindre attraktivt, og ikke medført en økning i utnyttelsesgrad som ville vært riktig å prioritere.

Samtidig er det fra tiltakshavers side prioritert å planlegge tomter som oppfattes som attraktive og med god plass for romslige eneboliger med uthus og garasjer. Det er i Selbu gjennom de senere årene etablert flere områder for tett utnyttelse med leilighetsbygg, slik at det markedet er bedre dekket enn romslige eneboligtomter.

Eksisterende bebyggelse som ligger inntil planområdet har tomter og arrondering som samsvarer med tomtene i planforslaget, men nabotomtene har et betydelig større gjennomsnittlig areal.

Tomt 5 har imidlertid en tomtestørrelse som fraviker fra de øvrige tomtene i planforslaget. Årsaken til dette er relativt stor høydeforskjell internt på tomta, samtidig som tiltakshaver vurderer det som attraktivt for enkelte tomtekjøpere å kunne tilby en større hjørnetomt. Feltet har i tillegg relativt store grøntarealer/friarealer, slik at tomtestørrelsen ikke går på bekostning av slike arealer.

For å unngå at adkomsten til tomt 5 får ugunstige/utfordrende stigningsforhold, er tomtegrense mellom 5 og 6 lagt slik at avkjøring til tomt 5 skrår ned fra adkomstvegen og inn til tomta:



Maks utnyttelsesgrad pr tomt er satt til BYA 30%.

Regulerte tomtestørrelser:

Tomt nr	Størrelse	Tomt nr	Størrelse
1	Ca 1040 m ²	5	Ca 1730 m ²
2	Ca 1050 m ²	6	Ca 1170 m ²
3	Ca 1080 m ²	7	Ca 1150 m ²
4	Ca 1170 m ²	8	Ca 1200 m ²
9	Ca 1150 m ²		

Utbygging av VA-anlegg, veg, de 2 godkjente boligene og uttak av masser for grovplanering er gjort slik at tomtene i feltet er klart avgrenset – nærmere beskrivelse og bilder etter utbygging som viser arronderingen er gitt under pkt 8.1.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Bebyggelsen planlegges for familier, med muligheter for variert størrelse og utforming for å passe beboere i en livssituasjon med barn i ulike stadier av oppvekstfasen.

Området er lagt til rette med gode muligheter for uteopphold og lek, med et nærområde som har svært gode kvaliteter for et aktivt friluftsliv.

Området berøres ikke av registrerte støysoner langs veg/infrastruktur.

6.5 Parkering

På hver boligtomt skal det tilrettelegges for minimum 2 parkeringsplasser. I tillegg skal det tilrettelegges for 1 parkeringsplass pr sekundærløp.

Hver tomt skal opparbeides slik at det etableres snumulighet for personbil.

Hver parkeringsplass inngår med 18 m² i beregning av utnyttelsesgrad BYA.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Alle tomter er tilknyttet offentlig vannforsyning, samt offentlig avløpsnett fram til privat minirensesanlegg.

VA-nettet er utbygd med overvannsløsninger der drenering og takvann fra boligene samt overvann fra sandfang/drensgrøfter føres til bekk øst for feltet.

I forkant av VA-utbyggingen ble det i samarbeid med kommunen utarbeidet en teknisk plan som viser løsninger og traseer for VA-anlegget.

VA-nettet er utbygd gjennom anbud utarbeidet av Selbu kommune sist vinter, og Granby AS har i henhold til inngått utbyggingsavtale etablert typegodkjent privat minirensesanlegg med kapasitet 50 pe.

Teknisk plan utarbeidet i forbindelse med utbyggingsavtale for VA og anbudsprosess for utbygging av VA-anlegg følger som vedlegg til planforslaget.

6.7 Trafikkløsning

Tilsvarende som i store deler av distriktsnorge er området ikke betjent av kollektivtrafikk, slik at daglig adkomstbehov vil ivaretas ved bruk av privatbil og sykling.

6.7.1 Kjøreatkomst

Tilknytning til FV705 (hovedveg gjennom dalføret) skjer via Marstadvegen og FV6728.

Både FV6728 og Marstadvegen har tilfredstillende breddeforhold, og oppleves som oversiktlige i forhold til trafikkgrunnlaget.

Som kommentert under pkt 5.9 synes oppgitt ÅDT for FV6728 å være for høyt. Vegvesenet bemerker også at tallet er framkommet ved skjønn og ikke målinger.

Marstadvegen betjener kun et lite antall boliger og har et svært begrenset trafikkgrunnlag.

6.7.2 Utforming av veger

Intern adkomstveg i feltet er opparbeidet med kjørebanebredde 5,0 meter.

Maks stigningsforhold (vertikalkurvatur) er 9% i en lengde av ca 40 meter, for øvrig med slakere stigning.

Internt i feltet vil personbiler ha god snumuligheter både inne på tomtene, ved innkjøringene og i regulert snuhammer. Snuhammeren er romslig nok til å også betjene brøytetraktor og mindre lastebiler.

Utover perioden det skal oppføres boliger vil større kjøretøyer ikke ha behov for å trafikkere internt i feltet. Snuhammer for store lastebiler er derfor valgt bort, da en slik snuhammer i enden av veggen ville ha gitt store inngrep/arealbehov i det skrånende terrenget.

Feltet er videre regulert slik at renovasjonsanlegg plasseres ved avkjøring fra Marstadvegen, og store renovasjonskjøretøyer derfor ikke har behov for å kjøre inn i feltet.

Utrykningskjøretøyer vil ha god tilgang til alle boenheter, da både stigningsforhold og vegbredde er slik at også store kjøretøyer kan trafikkere adkomstvegen uten problemer.

Adkomstvegen og sidearealene mot tomtene gir rom for snøopplag.

Mot Marstadvegen er det lagt inn frisisiktsone dimensjonert etter hastighet 50 km/t, med L1 = 45 meter og L2 = 4 meter. (Marstadvegen har i prinsippet fartsgrense 80 km/t, men i praksis et hastighetsnivå som overenstemmer med 50 km/t).

6.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Området som boligfeltet ligger i er ikke betjent av gang- og sykkelveger. Situasjonen skiller seg imidlertid ikke ut fra normalsituasjonen i distriktsnorge, og vurderes heller ikke som trafikkfarlig i forhold til andre tilsvarende områder.

Statlige retningslinjer legger opp til at det helst skal utvikles boområder kun i nærheten av etablerte sentra med fullt utbygd infrastruktur for gående og syklende.

I en ideell verden er dette gode løsninger, men overensstemmer hverken med Selbu kommunes intensjoner om aktive bygdesamfunn eller realiteter man er nødt til å forholde seg til utenfor tettbebygde strøk.

Selbu kommune er imidlertid i ferd med å etablere en trafikksikkerhetsplan der sammenhengende gang- og sykkelveg fra krysset FV6728/FV705 mot eksisterende GS-veg ved Hoem og inn til Mebond er et prioritert tiltak.

6.7.4 Felles atkomstveg og eiendomsforhold

Felles adkomstveg i feltet ligger på eiendommen 84/33 og eies av Granby AS.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Utover allerede gjennomført utbygging av VA-anlegg er det ikke planlagt ytterligere offentlige anlegg.

6.9 Miljøtiltak

Avløpshåndtering som tilfredstiller gjeldende lovverk er etablert, og oppfølging er sikret gjennom driftsavtale med leverandør av minirensanlegget.

Boligfeltet er tilknyttet offentlig renovasjonsordning.

6.10 Universell utforming

Reguleringsbestemmelsene setter krav til at kjørearealer og uteoppholdsarealer, adkomst til boliger samt adgang til renovasjonsanlegg og lekeplass skal tilfredstille krav til universell utforming.

6.11 Uteoppholdsareal og friluftsområder

Tomtene er romslige med store muligheter for etablering av gode uteoppholdsarealer på hver tomt.

Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides situasjonsplan som viser planlagt disponering av tomta.

KPA har krav til lekearealer med minimum 50 m² pr bolig og nærlekeplass på minimum 200 m².

I planforslaget er det avsatt felles lekeplass med størrelse på 0,6 da, samt 2 områder for friluftsmål/uteopphold på til sammen ca 2,0 da.

For øvrig byr hele nærområdet på et mangfold av muligheter for et aktivt uteliv.

Selve planområdet er ikke aktivt benyttet til friluftsliv, og tilhører heller ikke et kartlagt/registrert friluftsområde.

Vegetasjon innenfor regulert område er fjernet under opparbeidelse av de godkjente tomtene, VA-anlegg og adkomstveg.

I tilstøtende områder (utenfor reguleringsgrensa) vil ikke vegetasjonen bli endret.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Kommunen har gjort grundige landbruksfaglige vurderinger i forbindelse med omdisponeringsaken fra 2019 (vedtak stadfestet 202), hvor det konkluderes med at planområdet har liten landbruksmessig verdi.

Det henvises til saksframlegget for detaljer – saken følger planforslaget som vedlegg.

Sett i forhold til landbruksmessige interesser kan bebyggelse tett på dyrket mark gi noen driftsmessige utfordringer.

Enkelte beboere i boligområdet kan oppfatte støy fra landbruksmaskiner og lukt fra spredning av husdyrgjødsel som utfordrende.

Imidlertid er planleggers vurdering at noe påvirkning fra jordbruksinteresser må aksepteres i et boligområde i en ditsiktskommune med aktivt jordbruk, og sett i forhold til tilsvarende boligområder i landbruksområder er ikke utfordringsbildet mer komplekst. Det forutsettes at beboere som etablerer seg i et slikt området er innforstått med dette.

Tomtene 6-7-8-9 vil ha beliggenhet nærmest dyrket mark. Terrengforholdene gjør at tomtene blir liggende på fylling, slik at fyllingene i praksis vil utgjøre en buffersone mot dyrkamarka.

6.13 Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet for boligfeltet avviker ikke fra andre tilsvarende boområder i kommunen med vegtilknytning mot FV705, der bussholdeplasser er etablert ved FV705 og kun fylkesvegen er betjent av kolletivtrafikk.

Nærmeste bussholdeplass som er aktuell for boligfeltet er etablert ved krysset FV705/FV6728, der avstanden fra bussholdeplassen og opp til feltet utgjør ca 1200 meter:



Bussholdeplassen er utformet etter gjeldende standarder, er romslig og har ledegjerde mellom holdeplassen og FV705.

Eget kollektivtilbud for boligfeltet og skoleskysstiltak som er tilknyttet feltet direkte vurderes ikke som realistisk.

6.14 Kulturminner

Både fylkeskommunen og Sametinget sier i svar på varsel om planoppstart at det ikke finnes kjente, automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.

Den generelle aktsomhetsplikten er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

6.15 Sosial infrastruktur

I et bygdesamfunn som Selbu ivaretas i stor grad det sosiale livet gjennom idrett og kulturlivet.

Kommunen har god tilgang på et variert utvalg av idrettsaktiviteter og anlegg, samt et svært aktivt kulturliv.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Nødvendig infrastruktur for vann- og avløp er utbygd gjennom inngått utbyggingsavtale mellom kommunen og Granby AS.

6.17 Plan for avfallshenting

Område for etablering av renovasjonsanlegg er avsatt ved adkomstvegen i krysset mot Marstadvegen.

Anlegget etableres med dunker over jord i tråd med gjeldende renovasjonsordning for kommunen.

Plasseringen medfører at det ikke vil bli trafikk av renovasjonsbiler internt i feltet.

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

ROS-analyse identifiserer ikke spesifikke forhold som krever avbøtende tiltak – se pkt 7 ROS-analyse.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

På grunn av at VA-anlegg og adkomstveg allerede er på plass, er det avdekket få andre forhold som krever spesielle rekkefølgebestemmelser.

Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse om at område for renovasjonscontainere og lekeplass samt uteoppholdsarealer skal være opparbeidet før ferdigattest til første bolig gis.

Reguleringsbestemmelsene setter imidlertid krav til at situasjonsplan for den enkelte tomt skal utarbeides i forbindelse med søknad om byggetillatelse, krav til universell utforming og at retningslinjer for luftkvalitet og støy/støv i byggeperioden skal tilfredstilles.

7 ROS-analyse

ROS-analysen er gjennomført med utgangspunkt i en sjekklister tilpasset relevante forhold i planforslaget (med basis i DSB's veileder «Samfunnsikkerhet i kommunenes arealplanlegging 2017», NS 5814 og vurderinger ut fra lokal kjennskap til området).

I analysen er mulige hendelser/påvirkninger på tiltaket/planområdet og omgivelsene vurdert.

Klassifisering og vurdering av sannsynlighet for uønskede hendelser er gjort slik:

1	Lite sannsynlig:	Hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner eller forhold, kan teoretisk inntreffe - men meget sjeldent.
2	Mindre sannsynlig:	Hendelsen kan inntreffe, men sjelden.
3	Sannsynlig:	Hendelsen kan inntreffe sporadisk an skje av og til - mulig periodisk hendelse.
4	Svært sannsynlig:	Hendelsen kan inntreffe regelmessig, forholdet er kontinuerlig tilstede.

Vurdering av uønskede hendelsers alvorlighetsgrad er klassifisert som:

1	Ubetydelig	Ingen fare for person- eller miljøskader, konsekvenser av systembrudd er uvesentlig.
2	Mindre alvorlig	Få/små skader eller mindre miljøskade.
3	Alvorlig	Alvorlige, behandlingskrevende person- eller miljøskader, system settes ut av drift over lengre tid.
4	Svært alvorlig	Katastrofer (mange døde eller alvorlig skadde), langvarige/uopprettelige miljøskader, system settes varig ut av drift.

Kriteriene for å vurdere **konsekvenser** av uønskede hendelser og karakteristikkk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens:

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlige	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig.
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra en kost/nytte-vurdering.
- Hendelser i grønne felt: Akseptabel konsekvens, begrensede/rimelige tiltak gjennomføres.
- Tiltak som reduseres sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige virkninger, krever tiltak.

Vurderinger og eventuelle forslag til tiltak er beskrevet i høyre kolonne eller i egne avsnitt under.

Såfremt ikke annet er spesifisert i tabellen under, gjelder henvisninger til databaser de aktuelle databaser som er samlet under portalen www.gislink.no.

Naturbasert risiko						
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering	
Erosjon	Nei				Ingen identifiserte risikoer i tilgjengelige databaser.	
Steinskred/steinsprang	Nei				Ingen identifiserte risikoer i tilgjengelige databaser.	
Snø-/isskred	Nei				Ingen identifiserte risikoer i tilgjengelige databaser.	
Løsmasseskred	Nei				Ingen identifiserte risikoer i tilgjengelige databaser.	
Kvikkleire/ustabile grunnforhold	Nei				Områdesikkerheten er dokumentert gjennom utbygging av VA-anlegg og adkomstveg, der hele feltet har	

					grunnforhold med fjell under løsmasser med liten mektighet.
Flomfare fra elv	Nei				Ingen identifiserte risikoer i tilgjengelige databaser.
Isgang i elv	Nei				Ingen identifiserte risikoer i tilgjengelige databaser.
Havnivåstigning/tidevann/stormflo	Nei				Ikke relevant.
Overvannsflom	Nei				<p>Ingen identifiserte risikoer i tilgjengelige databaser.</p> <p>Omkringliggende vegetasjon og områder med dyrket mark sørger for en effektiv fordrøyning av overvann ved ekstrem nedbør.</p> <p>I tillegg avskjæres overvann fra områder oppstrøms boligområdet effektivt av vegggrøft langs Marstadvegen.</p> <p>VA-anlegget er utbygd med overvannsløsninger for drenering og takvann fra boliger, samt overvann fra adkomstveg.</p>
Påvirkning fra klimaendring	Nei				Ingen identifiserte risikoer i tilgjengelige databaser.
Radon	Ja	Sannsynlig	Mindre alvorlig		I følge NGU's aktsomhetskart for radon er området vurdert å ha moderat til lav forekomst av radon. Bruk av radonsperre ved bygging for permanent opphold eliminerer fare for skadelig radonpåvirkning.

Vindpåvirkning	Nei				Området erfaringsmessig ikke spesielt utsatt for sterk vind. Skader på eksisterende bebyggelse på grunn av vindpåvirkning er ikke kjent.
Nedbørspåvirkning	Nei				Området er ikke spesielt utsatt for sterk nedbør.
Drikkevann evt andre biologiske ressurser					
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering
Kan planen gi uønsket påvirkning på forhold som: Drikkevannskilder, nedbørsfelt grunnvann, landbruksareal, andre anlegg, evt behov for båndlegging?	Nei				Planområdet berører ikke drikkevannskilder eller nedbørsfelt grunnvann som benyttes til drikkevannsuttak. Planforslaget beslaglegger noe landbruksareal, noe som imidlertid er avklart i overordnet plan og gjennom tidligere kommunale vedtak. Planbestemmelsene setter krav ifm omdisponering av matjord – avtale om mottak/bevaring av matjord er inngått. Planprosessen har ikke identifisert behov for båndlegging av arealer.
Sårbare naturområder og kulturmiljøer					
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering
Kan planforslaget medføre uheldig påvirkning på:					
Sårbar flora/fauna	Nei				Ingen rødlistearter eller truede arter er registrert i planområdet ut fra Artsdatabasen.
Naturvernområder	Nei				

Vassdragsområder	Nei				
Automatisk fredede kulturminner	Nei				Ingen automatisk fredede kulturminner er registrert innenfor planområdet.
Viktige landbruksområder	Nei				Ikke utover forhold som allerede er avklart i overordnet plan og ved kommunens omdisponeringsvedtak.
Friluftsområder	Nei				En vurdering ut fra lokal kjennskap til planområdet og bruken av dette til friluftsliv, tilsier at konsekvensene for etablert friluftsliv er ubetydelige.
Virksomhetsbasert sårbarhet					
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering
Brann/eksplosjon ifm industri	Nei				
Kjemikalieutslipp, annen forurensing	Nei				
Olje/gassanlegg	Nei				
Lagringsplass for farlige stoffer (industri/havn/drivstoffanlegg/radioaktivitet)	Nei				
Høyspentledninger/høyspentanlegg	Nei				Ingen anlegg for høyspent innenfor planområdet.
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	Nei				
Strålingsfare	Nei				Planforslaget inneholder ikke tiltak/formål som kan gi skadelig strålepåvirkning dersom gjeldende bestemmelser følges.
Gamle fyllplasser	Nei				
Forurenset grunn og sjøsedimenter, evt endret bruk av gamle industritomter	Nei				
Militære eller sivile skytefelt	Nei				
Dumpeområder i sjø	Nei				
Infrastruktur/trafiksikkerhet					
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering
Utilsiktete/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende infrastruktur og eventuelt utgjøre en risiko for planområdet: Hendelser på veg/jernbane/lufttrafikk/sjø	Nei				Utover ekstreme hendelser som det ikke kan planlegges for, kan man ikke se fare/risiko som er relevante for innholdet i planforslaget.

Veger med transport av farlig gods	Nei				
Ulykkesbelastede veger	Nei				
Støysoner ved infrastruktur	Nei				
Støy i anleggsfasen	Nei				Planforslaget vil ikke medføre utbyggingsmetoder utover det som er normalt og akseptabelt for utbygging av denne type småhusbebyggelse.
Strategiske/sårbare objekter					
(Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør underlegges en grundig vurdering)					
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering
Sykehus/helseinstitusjon	Nei				
Skole/barnehage	Nei				
Flyplass	Nei				
Viktig veg	Nei				
Jernbane/jernbanestasjon	Nei				
Bussterminal/annet kollektivknutepunkt	Nei				
Havn	Nei				
Vannverk/drikkevannsanlegg	Nei				
Kraftverk/anlegg for energioverføring	Nei				
Bru/demning	Nei				

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer og områdets karakter/bokvaliteter

Planforslaget er utarbeidet i henhold til avklaringer med kommunen og gjeldende planverk/vedtak:

- Oppstartsmøte med kommunen og avklaringer iht gjeldende KPA og vedtak om omdisponering.
- Utbyggingsavtale mellom Selbu kommune og Granby AS.
- Offentlig anbud for utbygging av VA.

Den planlagte bebyggelsen vil ikke skille seg vesentlig fra allerede etablert boligbebyggelse rett nord for boligfeltet, og vil få en utforming som gjør det nye boligområdet estetisk tiltalende med et godt bo- og oppvekstmiljø.

Tomteplassering samt arrondering av tomtene sikrer gode solforhold og mulighet til tilrettelegging av romslige uteoppholdsområder på egen tomt.

Planforslaget vil ikke endre landskapet på en måte som vurderes som negativ i betydelig grad.

Terrengforholdene og helningsgrad medfører at noe bebyggelse kan få siluettvirkning sett fra områdene nedover mot FV705. Dette kan begrenses i noen grad ved hensiktsmessig plassering av den nye bebyggelsen, men kan vanskelig unngås helt. Imidlertid vil feltet sannynligvis ikke gi en dominerende virkning i forhold til omkringliggende terreng og eksisterende bebyggelse når det er ferdig utbygd.

Dronebilder som viser de to etablerte boligene, grovplanerte tomter og omgivelsene:





Plassering og adkomstløsning er planlagt slik at eksisterende bebyggelse ikke vil påvirkes i betydelig negativ grad. Sol- og utsiktsforhold for eksisterende bebyggelse vil ikke bli forringet.

For øvrig er det ikke mottatt kommentarer/innsspill fra naboer som ligger direkte inntil feltet i forhold til virkninger av ny bebyggelse under planprosessen.

Skjæringen mot Marstadvegen er sikret med gjerde på toppen av skjæringa langs veien.

8.2 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet:

Planområdet består av et areal på 15 da som opprinnelig utgjør ca 5 da løvskog og ca 10 da dyrket mark, der dyrkamarka ikke er driftet på lengre tid. Området er godkjent omdisponert.

Krav til sikkerhet som skal legges til grunn ved regulering og bygging med tanke på skredfare/områdestabilitet er oppfylt.

Det er ikke registrert truede/bevaringsverdige arter eller andre naturverdier innenfor planområdet.

Statsforvalteren påpeker i innspill til oppstartsvarelet at kulturlandskapet i Selbu er dårlig kartlagt, og at dette må kartlegges nærmere.

I dette tilfellet har det aktuelle området tidligere vært gjenstand for en relativt omfattende kommunal saksbehandling, både gjennom omdisponeringsvedtaket fra 2019 samt kommunale vedtak for utbygging av VA-anlegg, veg og øvrige tillatelser til tiltak listet opp under planbeskrivelsens punkt 2.3. Kunnskapsgrunnlaget vurderes derfor som godt for planområdet.

Området berøres ikke av vilttrekk eller viltinteresser for øvrig.

Automatisk fredede kulturminner er i følge fylkeskommunen og Sametinget ikke registrert innenfor planområdet.

Planområdet er ikke vurdert som verdifullt i forhold til rekreasjonsbruk eller friluftsliv.

§9 Føre-var-prinsippet

Planforslaget innebærer ikke nye tiltak som vurderes å kunne gi irreversibel eller alvorlig skade på naturmangfoldet i nærområdet.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planforslaget vil ikke føre til annen type aktivitet i området enn det som allerede er hjemlet i gjeldende KPA og omdisponeringsvedtak.

Planforslagets utbyggingsområder er i tråd med overordnet plan og gjeldende vedtak.

En samlet vurdering tilsier at planforslaget ikke vil medføre konsekvenser utover det som er akseptabelt for denne type tiltak.

§11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltaket vil ikke påføre skade eller konsekvenser for naturmangfoldet av en slik karakter at tiltakshaver kan pålegges å dekke slike kostnader så fremt tiltak gjennomføres i henhold til gjeldende regelverk.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Planområdet:

Utbygging av tiltaket vil skje etter preaksepterte løsninger og driftsmåter og prinsipper for etablering av denne type tiltak.

Avfall leveres i henhold til kommunens renovasjonsordning.

En kan ikke se at tiltaket utløser forhold som kan skade naturmangfoldet på en slik måte at dette krever særlige tiltak.

8.3 Trafikkforhold

Boligfeltet vil medføre en trafikkøkning langs Marstadvegen og FV6728.

For Marstadvegen vil full utbygging av alle 9 tomtene medføre at vejen skal betjene ca 20 boenheter, mot tidligere ca halvparten.

En vurdering av trafiksikkerhet opp mot vegnettet tilsier at trafikkøkningen ikke medfører en forringelse av trafiksikkerheten i betydelig grad.

Økningen i trafikkmengde medfører ikke en totalbelastning på vegnettet som vil bety utfordringer for trafikkerheten utover dagens situasjon.

Det er ikke sannsynlig at etablering av boligfeltet vil medføre en oppgradering av kollektivtilbudet. Kollektivtilbudet i kommunen og tilsvarende boområder er allerede nedskalert kraftig i regi av det offentlige og fremstår nærmest som symbolsk.

Skoleskyss er etablert med busstopp ved FV705. Oppskalering av skoleskyssordningen via FV6728 vurderes ikke som realistisk.

Tilsvarende vurderes heller ikke etablering av ny GS-veg langs FV705 og FV6728 som et tiltak som er realistisk å få gjennomført uten omfattende prosesser, selv om det ideelt sett burde vært gjort.

Regulering av GS-veg fram til kommunesenteret i Mebond vil kreve omfattende reguleringsprosesser langs begge fylkesveger samt Marstadvegen, grunnavstøelser og det må på plass betydelige økonomiske bevilgninger.

En slik prosess vil ikke være gjennomførbar i regi av et årvrat utbyggingsselskap.

8.4 Barn og unges interesser

Utover det som er beskrevet før i planbeskrivelsen er det under planprosessen ikke identifisert spesielle interesser for barn og unge i planområdet.

Planforslaget har godt tilrettelagte arealer for lek og opphold.

Nyetablering av nye GS-veger er vurdert som så omfattende tiltak både arealmessig, gjennomføringsmessig og økonomisk at det ikke vurderes som realistisk i annet enn langsiktige offentlige planer.

8.5 Sosial infrastruktur – skole og barnehage

Boligfeltet tilhører grunnskole og ungdomsskole i sentrumsområdet Mebond.

Barn i feltet kan benytte barnehager både i Øverbygda og i Mebond.

8.6 Energibehov – energiforbruk

Strømforsyning er utbygd till alle 9 tomter.

Oppvarmingsbehov vil bli ivaretatt med kombinasjoner av tradisjonell vedfyring, strøm og løsninger med varmegjenvinning i form av varmepumper for luft/luft eventuelt vannbårne løsninger.

Reguleringsbestemmelsene åpner for plassering av solcellepaneler på tak.

8.7 Jordressurser/landbruk

Landbruksinteressene innenfor planområdet er av landbruksavdelingen i kommunen vurdert å være små, slik at bosettingshensynet er vektet høyere enn landbrukshensyn gjennom vedtaket om omdisponering.

I Selbu kommune er det i senere år vært netto tilvekst av areal for dyrket mark.

Matjorda fra planområdet er ivaretatt gjennom egen avtale for eiendommen 85/3 og kommunen har godkjent planene for ivaretagelse av matjorda gjennom egen søknad.

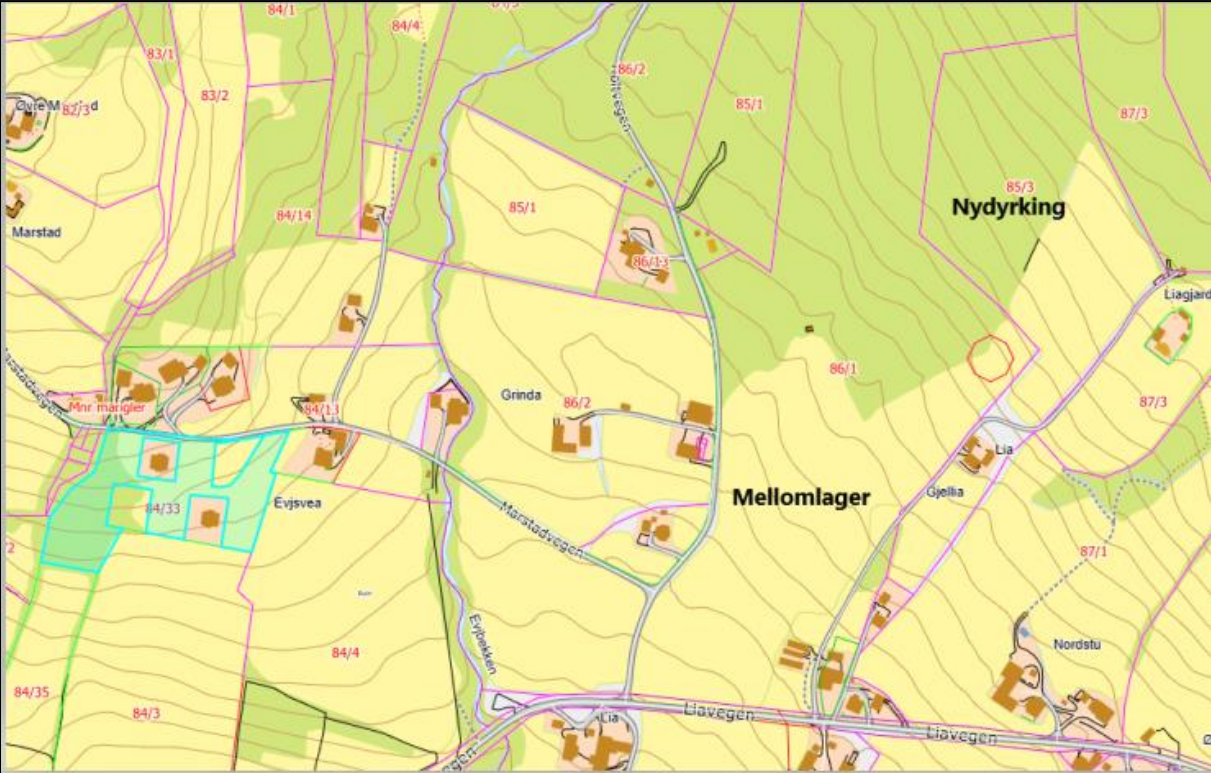
Kommunen har tidligere gitt tillatelse til nydyrking av et areal på ca 25 da på eiendommen 85/3.

I påvente av at nydyrkingen skal fullføres, har kommunen i tillegg gitt tillatelse til at matjorda kan mellomlagres i inntill 3 år på eiendommen 86/1.

Matjorda er derfor ivaretatt og midlertidig flyttet til 86/1, der den mellomlagres i påvente av nydyrking på 85/3.

Flyttinga av matjorda resulterer i at det som erstatning for arealet som nedbygges på 84/33 etableres et nytt landbruksområde på 85/3 som har bedre landbruksmessige kvaliteter enn arealet som nedbygges.

Kartusnitt som viser beliggenhet av midlertidig deponi og nydyrkingsområde sett i forhold til planområdet:



9 Innkomne innspill

9.1 Innkomne innspill med kommentarer

Instans/innspill	Planleggers kommentar
<p>Statsforvalteren i Trøndelag: Overordnede føringer: Stiller spørsmål ved vurderingen ift om planarbeidet utløser krav om planprogram og KU.</p> <p>Landbruk: Stiller spørsmål omkring vurderingen av landbruksmessige forhold, og mener at utbyggingen ikke er i tråd med overordnet plan.</p> <p>Videre mener Statsforvalteren at høyere utnyttelsesgrad må vurderes.</p> <p>Gjenbruk av matjord må ivaretas i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>Klima og miljø: Vurderer at planarbeidet ikke er i tråd med statlige retningslinjer for overordna plan og fremtidig boligutvikling. Anbefaler at planarbeidet avventer og vurderes nærmere gjennom revisjonen av KPA.</p>	<p>Spørsmålet er vurdert av kommunen ifm oppstartsmøtet, og konklusjonen er etter planleggers vurdering klart innenfor det handlingsrommet kommunen har. Videre er det regulerte området i planforslaget betydelig redusert ift varsel om planoppstart, slik at planområdet nå berører et areal på 15 da.</p> <p>Landbruksmessige forhold er grundig vurdert av kommunen i forbindelse med omdisponeringsaken fra 2019, og ny behandling av klagesaken i 2020. Dette vedtaket er stående. Eter planleggers vurdering har kommunen vurdert alle relevante problemstillinger omkring spørsmålet, og har innenfor det handlingsrommet lokaldemokratiet åpner for gjort de riktige vurderinger.</p> <p>Hovedhensikten med tilretteleggelsen av dette boligfeltet har vært å åpne for romslige boligtomter med gode sol- og utsiktsforhold framfor tett utnyttelse. Flere andre boligprosjekter i Selbu planlegges og bygges ut med høy utnyttelse/konsentrert bebyggelse. Dette prosjektet har derimot til hensikt å tilrettelegge for romsligere tomter som pr i dag etterspørres i området.</p> <p>Matjorda er ivaretatt gjennom eget vedtak og avtale med driver av 85/3.</p> <p>Kommunen vurderer det som viktig at grendesamfunnene i kommunen holdes levende og at det tilrettelegges for bosetting på en måte som oppleves attraktivt for innbyggerne. Denne vurderingen strider på en del punkter mot statlige retningslinjer, men må likevel kunne vurderes som prioriteringer som klart må kunne sies å være innenfor det lokaldemokratiske skjønnet kommunen kan utøve.</p>

	<p>På samme måte har oppstartsmøtet og de avklaringer/prosesser som er gjort vurdert det som uaktuelt å utsette prosjektet i påvente av revisjon av KPA.</p>
<p>Gang- og sykkelvegforbindelser samt parkering: Det bør legges inn rekkefølgekrav som sikrer etablering av sammenhengende gang- og sykkelveg inn til sentrum.</p> <p>Videre bør det sikres krav til tilstrekkelig sykkelparkering og el-bilparkering for boenhetene.</p>	<p>Krav om sammenhengende gs-veg inn til sentrum vurderes ikke som realistisk og på grensen til irrelevant. Nyetablering av sammenhengende gs-veg er vurdert som et svært omfattende tiltak både arealmessig, gjennomføringsmessig mht planprosesser langs både FV705, FV6728 og Marstadvegen samt økonomisk. En slik realisering kan ikke gjennomføres annet enn gjennom langsiktige offentlige planer.</p> <p>Boligfeltet er utbygd med strømforsyningskapasitet iht vanlig standard fra Tensio. Det innebærer at lading for elbil kan etableres for hver boenhet. Imidlertid er infrastrukturen og tilrettelegging for elbil i distriktsnorge generelt slik at det fremdeles vil gå lang tid før elbil er et reelt og fullgodt alternativ.</p> <p>Tomter på ca 1 da med utnyttelsesgrad på 30% sikrer god plass til både utendørs og innendørs sykkelparkering.</p>
<p>Natur: Det bør gjennomføres en kartlegging av naturverdiene på området.</p>	<p>Det varslede planområdet var vesentlig større enn det ferdige planforslaget, og berørte delvis andre arealtyper enn det som nå er regulert til boligbebyggelse. Det regulerte området har tidligere vært utnyttet til dyrket mark, og var nå i ferd med å gro igjen. Kommunens vurdering ifm omdisponeringsaken var at området ikke besitter verdier som krever spesielle undersøkelser, og tilgjengelige databaser viser ikke registreringer av arter som krever særskilte hensyn. Utbyggingen berører ikke verdifull kantvegetasjon eller randsoner.</p>

	<p>Søk i artsdatabanken gir ikke treff på noen av de artene Statsforvalteren bemerker hverken i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Artene er derimot registrert tett på bebyggelse perifert i forhold til planområdet. Det er ut fra en totalvurdering ikke gjennomført egen naturmangfold- eller faunakartlegging av planområdet.</p>
<p>Vassdrag: Det anmodes om å gå bort fra etablering av ny bebyggelse langs Evjebekken av hensyn til randsoner og kantvegetasjon.</p>	<p>Det aktuelle området er tatt ut av planforslaget.</p>
<p>Barn og unge/helse og omsorg: Tema med relevans for folkehelse og oppvekstvilkår må belyses.</p> <p>Støy/støv-problematikk samt trafiksikkerhet må vurderes.</p>	<p>Forholdene er nærmere vurdert under de aktuelle tema i planbeskrivelsen, og konklusjonen er at forholdene er ivaretatt i planforslaget så langt det er realistisk.</p> <p>Reguleringsbestemmelsene setter krav til ivaretagelse av støv- og støyutfordringer i anleggsfasen.</p>
<p>Trøndelag fylkeskommune:</p> <p>Overordnet planverk: Fylkeskommunen vurderer at planarbeidet er for omfattende til å kunne være i tråd med gjeldende KPA.</p> <p>Vannforvaltning: Planen skal ivareta hensyn til vannmiljø.</p>	<p>Spørsmålet er vurdert av kommunen ifm oppstartsmøtet, og konklusjonen er etter planleggers vurdering klart innenfor det handlingsrommet kommunen har. Videre er det regulerte området i planforslaget betydelig redusert ift varsel om planoppstart, slik at planområdet nå berører et areal på 15 da.</p> <p>Bekken øst for planområdet med tilhørende kantvegetasjon berøres ikke av planforslaget, med unntak av utslipp av overvann fra boligfeltet samt rensed avløpsvann fra minirensaneanlegget. Utarbeidet dokumentasjon ifm søknad om utslippstillatelse dokumenterer at bekken ikke får forringet kvalitet på grunn av utslippet – i realiteten vil vannkvaliteten heves.</p>
<p>Veg og vegforvaltning: Fylkeskommunen krever at det etableres holdeplass med busskur der Marstadvegen møter FV 6728.</p>	<p>FV6728 har ikke skolebussrute. Det er heller ikke realistisk å forvente at skolebussrute etableres langs vegen. Skolebarn henvises til etablert busstopp ved FV705.</p>

<p>Kulturminner: Henviser til kulturminner nyere og eldre tid.</p> <p>Folkehelse: Henviser til aktuelle utredningstema.</p>	<p>Reguleringsbestemmelsene er utformet slik at planlagt bebyggelse ikke vil avvike vesentlig fra etablert boligbebyggelse i nærområdet. Videreføring av byggemåter basert på tidligere etablerte firkanttun for landbruksbebyggelsen er ikke aktuelt i boligfeltet.</p> <p>Aktsomhetsplikten er tatt inn i reguleringsbestemmelsene, og automatisk fredede kulturminner er ikke registrert i planområdet.</p> <p>Temaene er nærmere utredet og vurdert i planbeskrivelsen.</p>
<p>Direktoratet for mineralforvaltning:</p>	<p>Ingen merknad til varsel om planoppstart.</p>
<p>Mattilsynet: Legger til grunn at boligen vil bli forsynt av offentlig vannverk, og at planforslaget ikke berører andre drikkevannskilder.</p>	<p>De faktiske forholdene overensstemmer med Mattilsynets vurdering.</p>
<p>NVE: Forholdene langs bekken må sikres/ivaretas.</p> <p>Flomfare må utredes og tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare må ivaretas.</p>	<p>Bekken berøres ikke på noen måte som kan medføre endringer ift naturfare.</p> <p>Det endelige planforslaget berøres ikke av aktsomhetsområde for flom.</p>
<p>Sametinget:</p>	<p>Kan ikke se at det er fare for at planforslaget kommer i konflikt med automatisk fredede samiske kulturminner.</p>
<p>Selbu bondelag: Innspill ift matjord på 84/33 og 84/3.</p>	<p>Berømmer at matjord fra 84/33 er ivaretatt og sikret ny utnyttelse på arealer til matproduksjon i området.</p> <p>Matjord på 84/3 berøres ikke av det endelige planforslaget.</p>
<p>Statens vegvesen: Vurdering av trafiksikkerhet og trafikkøkning på FV6728 og FV705 som en konsekvens av planforslaget.</p>	<p>Forhold omkring trafiksikkerhet er nærmere utredet/vurdert i planbeskrivelsen.</p>

Adkomst for nødetatene må ivaretas.	Adkomst har bredde og stigningsforhold som sikrer god adkomst for nødetater.
John Halvorssen Evjen: Påpeker at det må sikres at overvannsavrenning fra planområdet til hans eiendom 84/35 sørvest for planområdet ikke øker.	Overvann fra planområdet er ivaretatt via ledningsnett til bekk øst for planområdet.
Ola Røset: Påpeker at grense mellom 84/3 og hans eiendom 85/1 ikke er korrekt gjengitt på kart.	Området med det aktuelle grenseforløpet inngår ikke i det endelige planforslaget.
Yngve Petter Bakkeid: Påpeker at ferdsel har forflyttet seg fra tidligere etablert «gjel» langs østre kan av hans eiendom 84/19 og inn på eiendommen.	Området med det aktuelle forholdet inngår ikke i det endelige planforslaget

10 Avsluttende kommentar

Utredningene i planbeskrivelsen og ROS-analysen identifiserer ikke spesifikke forhold som utfordrer bokvalitet, folkehelse eller trafiksikkerhet for området.

Planforslaget er utarbeidet i tråd med avklaringer med Selbu kommune, og oppfyller kommunens intensjon og befolkningens behov for boligtomter slik at målsettingen om aktive grender opprettholdes.