

# Forenklet planbeskrivelse

Forslag til reguleringsendring Marstad boligfelt  
Selbu kommune

Planident: 5032\_2021-000-4

Ikrafttredelsesdato: 13.02.2024

Forslagstiller: Winn Næring AS

Plankonsulent: GeoTydal AS

Sist revidert: 10.03.2026



## **1. Bakgrunn for forslaget til endring**

Marstad boligfelt er regulert med 9 relativt store tomter for eneboliger. Feltet er tilknyttet offentlig vannforsyning og renovasjonsordning, mens avløpsrensing foretas med privat avløpsrenseanlegg som har utslippstillatelse tilsvarende en avløpsbelastning på 50 pe.

Pr i dag er 3 av tomtene bebygd.

Etter at reguleringsplanen ble vedtatt er feltet overtatt av ny eier – Winn Næring AS.

Mulighetsstudier viser at mye ligger til rette for at ledige tomter i feltet kan tilrettelegges for andre typer boliger enn slik feltet er regulert i dag.

Tilsvarende viser erfaringer hos Winn Næring tilsier at at interessen for tomannsboliger og konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus generelt er økende.

Det lokale boligmarkedet etterspør også i større grad enn tidligere boløsninger som tomannsboliger og rekkehus.

Forslagstiller har derfor utarbeidet forslag til reviderte reguleringsbestemmelser som åpner for ønsket type bebyggelse.

## **2. Endringer som foreslås**

Gjeldende reguleringsbestemmelser foreslår revidert på 3 punkter – i forhold til type bebyggelse, eiendomsforhold og utnyttelsesgrad.

### **Forslag til nye bestemmelser:**

#### **§4.1 Arealbruk**

Innenfor området tillates oppført småhusbebyggelse i form av frittliggende eneboliger, tomannsboliger og konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) med inntil 3 boenheter pr bygning samt garasjer/uthus. Utleiedel tillates.

#### **§4.2 Eiendomsforhold**

Tomter for boligbebyggelse skal fradeles som selvstendige tomter.  
Hver boenhet kan matrikuleres som selvstendig eiendom.

#### **§4.4 Grad av utnytting**

Maksimum utnyttelsesgrad pr tomt settes til %-BYA = 50%.

Byggehøyder foreslås å holdes uendret.

Forslagene til endringer vil derfor i prinsippet ikke medføre uheldige effekter i forhold til siluettvirkninger.

Plankartet foreslås ikke endret.

### **3. Konsekvenser av endringene**

Endringene vil i hovedsak medføre en tettere utnyttelse av boligfeltet.

Videre vil flere boenheter kunne tilknyttes det etablerte avløpsrenseanlegget. Under utbygging av boligfeltet ble det gitt utslippstillatelse for et prefabrikkert, typegodkjent minirenseanlegg dimensjonert for 50 pe.

Norsk Vann rapport 288/2024 «Veiledning for mindre avløpsrenseanlegg» anbefaler nå andre dimensjoneringskrav for avløpsrenseanlegg for mindre tettbebyggelser. Mens det tidligere i stor grad konsekvent ble brukt 5 pe pr boenhet som dimensjoneringsgrunnlag, vil beregninger etter nye anbefalinger kunne gi en dimensjonerende avløpsbelastning ned mot 3,5 pe pr boenhet (avhengig av antall sengeplasser).

Forholdet er diskutert med kommunen saksbehandler for utslippsaker, som bekrefter at dette kan være mulig med forbehold om beregninger ut fra planlagt bebyggelse.

Eksisterende avløpsanlegg kan derfor utnyttes til flere boenheter enn det som var tenkt i utgangspunktet. Detaljberegninger/dimensjonering må fremlegges for kommunen for ny vurdering av utvidet utslippstillatelse.

#### **Positive konsekvenser:**

- Tettere utnyttelse av areal disponert til utbyggingsformål, noe som er i tråd med myndighetenes anbefalinger.
- Tilrettelegging for en stadig mer etterspurt boligtype uten at nye utbyggingsarealer beslaglegges.
- Flere abonnenter til allerede utbygd offentlig vannforsyningsanlegg og renovasjonsordning.
- Flere boenheter tilknyttes avløpsrenseanlegget – driftskostnader fordeles på flere abonnenter og gir større muligheter for avsetning til fremtidige investeringer/oppgraderinger.

### Konsekvenser som kan oppfattes som negative:

- Etablerte beboere i feltet kan oppfatte det som negativt at feltet fortettes.
- Økt trafikk fra/til feltet – kan oppfattes som merbelastning i form av støy og støv blant beboere langs tilførselsveg.
- Feltets karakter endres fra eneboliger til at enkelte tomter kan gis bebyggelse i form av flere boenheter på samme tomt – enkelte kan oppfatte dette som en forringelse av feltets kvaliteter.

## 4. Vurderinger mot gjeldende ROS-analyse

Vurderingen omfatter kun relevante forhold fra ROS-analysen i gjeldende planbeskrivelse.

Forhold:	Vurdering av konsekvens:
Overvannsflom:	Utbygging av nye typer boliger vil ikke endre forholdene slik at risiko for overvannsflom øker.
Generell områdesikkerhet:	Økt utnyttelse vil ikke på noen måte endre områdesikkerheten med hensyn til ulike typer skredfare.
Trafikkforhold:	Økt trafikk vil teoretisk medføre en økning i ulykkesrisiko som er tilnærmet proporsjonal med trafikkøkningen.  Imidlertid vurderes økningen i antall boenheter ikke å være så stort at det vil påvirke trafikkforholdene langs adkomstvegnettet i vesentlig grad.
Adkomst utrykningskjøretøyer:	Endring av reguleringsbestemmelsene vil ikke endre adkomst for utrykningskjøretøyer på en slik måte at adkomst forverres.
Påvirkning på naturmangfold:	Økt utnyttelse av feltet vil ikke medføre endringer som kan påvirke naturmangfoldet i feltet eller nærområdet.
Hendelser:	Utover ekstreme hendelser som det ikke kan planlegges for, vil ikke forslaget til endring medføre økt risiko for utilsiktede/ukontrollerte hendelser innenfor planområdet eller rimelig nærhet til planområdet.

## 5. Vedlegg

Forslag til nye reguleringsbestemmelser datert 10.03.2026.