

Planbeskrivelse

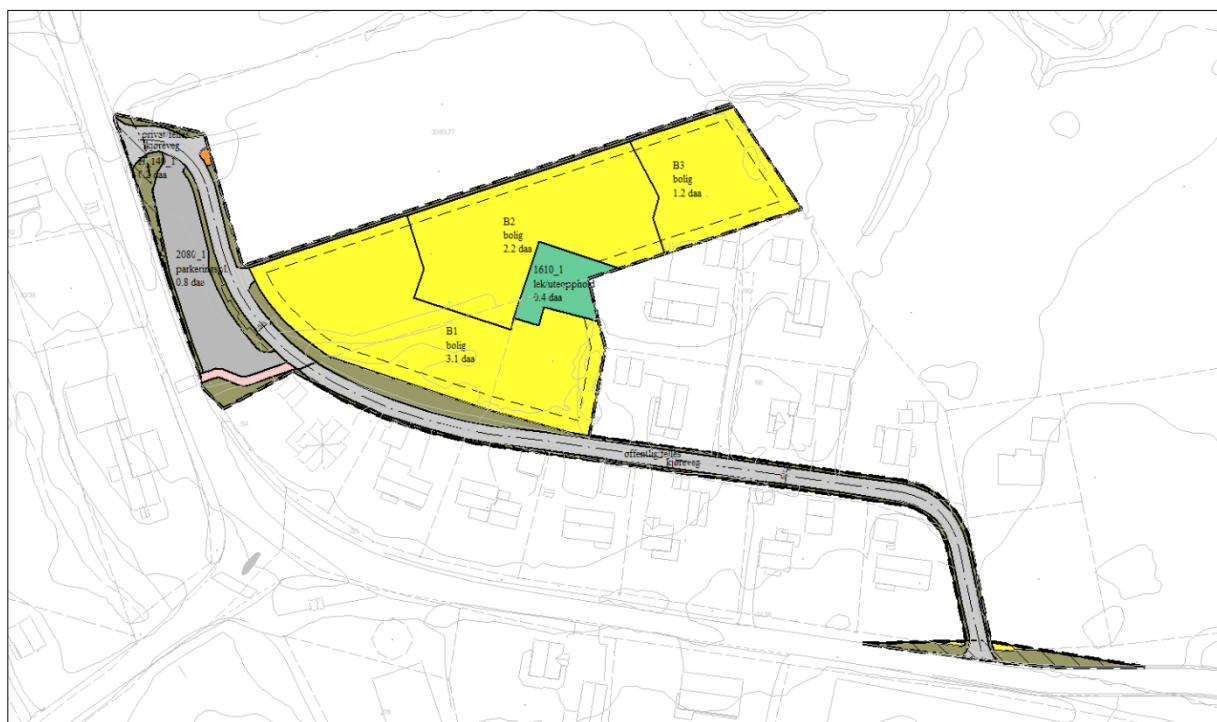
Detaljert reguleringsplan Tømratunet boligområde - Selbu

Eiendommene 30/63, 30/77 og 30/92.

Planident 2021-0002

Planforslag dato: 28.03.2022

Sist revidert dato: 10.05.2022



1 Innhold

1 Innhold	2
2 Bakgrunn og planstatus	4
3 Planprosess	7
4 Vurderinger og beskrivelser omkring dagens forhold i planområdet	13
4.1 Generell beskrivelse	13
4.2 Landbruksressurser	13
4.3 Grunnforhold:	14
4.4 Naturverdier	14
4.5 Kulturminner og kulturmiljø	15
4.6 Rekreasjonsverdi	15
4.7 Klimatiske forhold og solforhold	15
4.8 Vassdrag, flom, skred og klimapåvirkning	16
4.9 Støy	17
4.10 Luftkvalitet	17
4.11 Trafikkforhold	18
4.12 Skole, barnehage og idrettsanlegg	19
4.13 Energiforsyning/energianlegg	19
5 Beskrivelse av planforslaget	20
5.1 Arealbruk	20
5.2 Byggemåte, utnyttelsesgrad og tomter.	21
5.3 Støyforhold og støyberegninger	24
5.4 Planlagt boligmiljø	24
5.5 Trafikkforhold/parkering	24
5.6 Sol og skyggeanalyse	26
5.7 Kommunalteknikk og renovasjon	26
6 Planforslagets virkninger på omgivelsene	27
6.1 I forhold til overordnet planverk og områdets karakter	27
6.2 Forholdet til landbruksinteresser	27
6.3 Vurderinger i forhold til naturmangfoldslovens §§8-12	28
6.4 Trafikksikkerhet	29
6.5 Universell utforming	29

6.6 Støy- og støvforurensing samt anleggstrafikk i utbyggingsperioden	29
6.7 Solforhold/skyggevirkninger for eksisterende bebyggelse	30
6.8 Grønnstruktur og uteoppholdsarealer	30
6.9 Friluftsliv/rekreasjon	30
6.10 Barn og unge	30
6.11 Ytre miljø/klimaendringer og overvannshåndtering	31
7 ROS-analyse	32

2 Bakgrunn og planstatus

Planforslaget er utarbeidet for å legge til rette for ny boligbebyggelse på Tømra i Selbu kommune, og er basert på gjeldende planverk vedtatt av kommunen.

Kommuneplanens samfunnsdel vedtatt i Selbu kommunestyre 10.12.18 har 5 hovedmål, hovedmål nr 2 går på bolig og utvikling:

Hovedmål i kommuneplanens samfunnsdel:

Selbu er ei levende bygd der arealutvikling muliggjør vekst og ivaretar samtidig natur- og rekreasjonsverdiene for kommende generasjoner.

Delmål:

1. Videreutvikle eksisterende senterområder.
2. Videreføre fortetting og videreutvikle senterstruktur for akse Tømra – Mebonden.
3. Ta vare på bomulighetene i grendene og åpne for spredt boligbygging.
4. Legge til rette/skape arenaer for aktivitet, handel, sosiale møteplasser og kulturopplevelser på tvers av alder og funksjonsevne.
5. Stimulere frivilligheten for å lykkes med inkludering.
6. Legge til rette for bærekraftig arealforvaltning der vekst ikke går på bekostning av viktige natur- og kulturverdier.
7. Arbeide for trygge veier for våre myke og harde trafikanter.

Tiltakshaver Granby AS anser at planforslaget Tømratunet er i tråd med flere av delmålene i kommuneplanens samfunnsdel:

- Planforslaget for Tømratunet bidrar med å videreutvikle eksisterende boligområde (delmål 1).
- Tiltaket ligger i den akse som er vedtatt at skal fortettes og videreutvikles (delmål 2).
- Tiltaket gir mulighet for personer som ønsker å flytte fra en stor enebolig og til en noe mindre bolig uten å måtte flytte fra området Selbustranda / Tømra (delmål 3).
- Boligene er tilpasset mange kjøpergrupper og det legges til rette for gode møteplasser integrert i området (delmål 4).
- Utbyggers oppfatning er også at delmål 6 og 7 blir godt ivaretatt i planforslaget.

Avstanden til Stjørdal og Trondheim gjør at området er attraktivt for tilflyttere som planlegger å pendle til jobb utenfor Selbu.

Planbeskrivelsen er utarbeidet iht PBL §4-2, og beskriver planforslagets formål, innhold og virkninger på omgivelsene samt planforslagets forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Tiltakshaver: Granby AS, Selbuvegen 848, 7580 Selbu

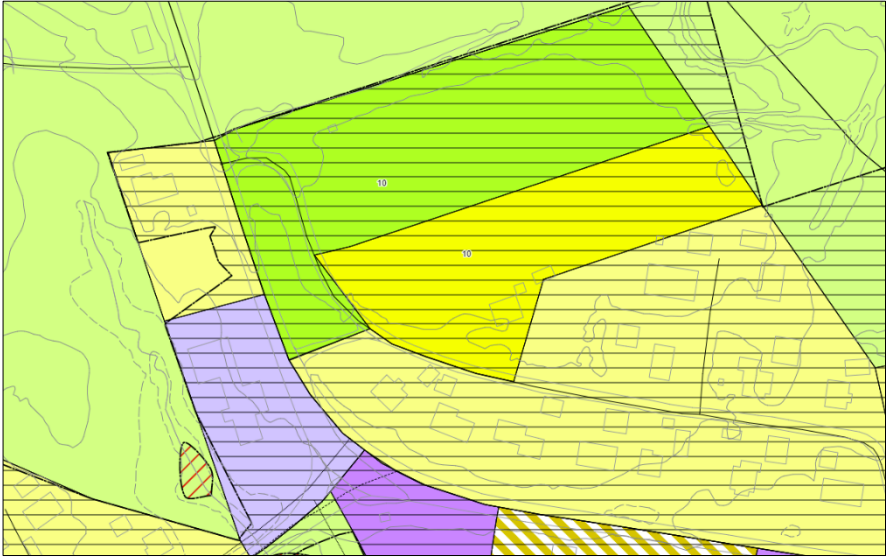
Plankonsulent: GeoTydal AS, Postboks 4, 7591 Tydal

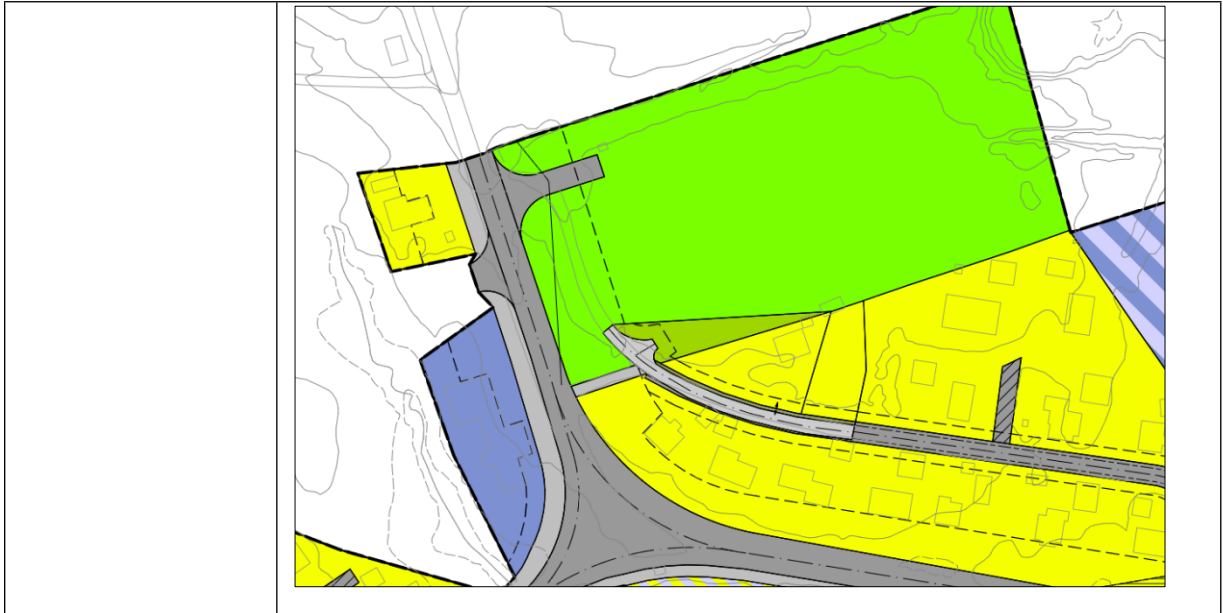
Utbyggingsformålene i planforslaget berører følgende eiendommer:

Gnr/Bnr	Arealbruk
30/63	Boligareal, kjørevege, parkering og annen veggrunn.
30/77	Boligareal.
30/92	Boligareal og lekeareal.

I tillegg berøres boligeiendommene langs eksisterende veg «Tømratunet» østover mot FV705, men kun gjennom at allerede regulert vegformål/formålsgrenser fra gjeldende plan «Tømra planid 1991006» er innlemmet i planforslaget.

Planstatus jmf avklaringer i oppstartsmøtet med kommunen:

Kommuneplanens arealdel (KPA):	Planområdet er avsatt til nåværende og fremtidig boligområde. 
Reguleringsplaner:	Planområdet er tidligere regulert gjennom reguleringsplan Tømra (planid 19910006) vedtatt i 1993, der det aktuelle planområdet er regulert til boligformål, anlegg for idrett og sport samt vegareal.

**Konsekvensutredning:**

I oppstartsmøtet med Selbu kommune ble det avklart at planformålet er i tråd med gjeldende overordnet planverk.

Det stilles derfor ikke krav om konsekvensutredning.

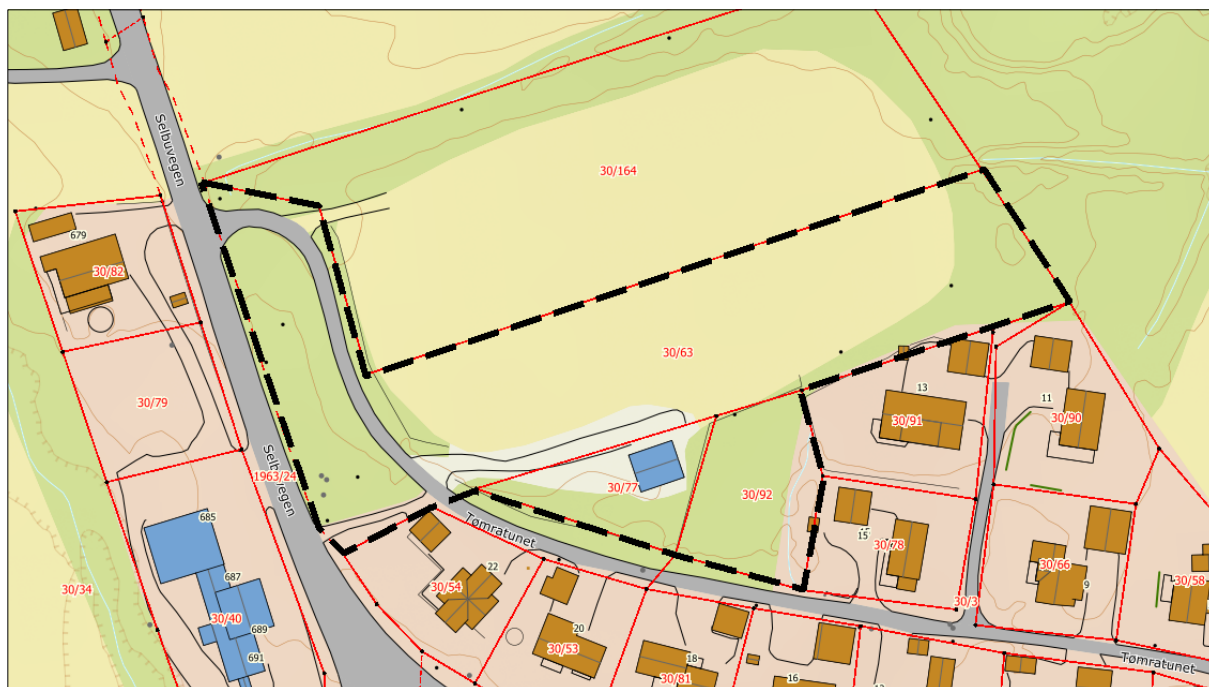
3 Planprosess

Planprosessen startet formelt med oppstartsmøte med kommunen 13.10.2021.

Oppstartsvarsel ble gjennomført i november 2021:

- Brev til høringsinstanser og berørte parter.
- Annonsering i lokalavisa Selbyggen.
- Kunngjøring på kommunens hjemmeside.

Varselet omfattet et planområde som vist under:



Planavgrensingen i planforslaget er utvidet i forhold til oppstartsvarselet.

Årsaken til dette er at under planprosessen har uttrykt ønske om at hele eksisterende veg «Tømratunet» i sin helhet innlemmes i planforslaget – det vil si hele vegstrekningen og begge avkjørsler fra FV705.

Oppsummering av mottatte innspill til oppstart av planarbeid med kommentarer:

(Innspillene er i sin helhet vedlagt planforslaget ved oversendelse til kommunen)

Aktør	Innspill
Statsforvalteren:	Landbruk: Henstiller til kommunen om å finne plass til pendlerparkering på annet areal enn dyrket mark. For jord som omdisponeres må det sikres gjennom bestemmelser at jordressursene benyttes til jordbruksformål i nærområdet. Klima og miljø: Støy: T-1442/16 må legges til grunn i det videre planarbeidet. Det må vurderes om det bør utarbeides en støyvurdering. Støv: T-1520 må legges til grunn for det videre planarbeidet og det må vurderes om støv fra vegtrafikken forventes å være et problem for den planlagte bebyggelsen. Samordnet bolig, areal og transportplanlegging: Utnyttelsesgraden må vurderes opp mot bestemmelsene i gjeldende kommuneplan og målsettingen i SPR-BAPT. Kollektivtransport, avstand til kollektivknutepunkt og forhold for myke trafikanter må beskrives. Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning: Viser til statlige retningslinjer. Håndtering av overvann skal baseres på naturbaserte løsninger, og det skal begrunnes i tilfelle disse velges bort.

	Anbefaler at overvannshåndteringen ses i sammenheng med de økologiske verdiene i og langs Tømraelva. Helse og omsorg og barn og unge: Det må avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder lekeareal for de minste barna. Planforslaget må sikre trygg ferdsel til skole og fritidsaktiviteter. Universell utforming må ivaretas. Samfunnsikkerhet: ROS-analyse må gjennomføres med bakgrunn i DSB's veileder fra 2017. Vurdering av endret klima må gjennomføres med fokus på virkninger av ekstremvær, og håndtering av overvannsproblematikk i planområdet. <i>Planleggers kommentarer:</i> <i>Pendlerparkeringen er ikke plassert på dyrket mark, og ivaretagelse av matjord er sikret i reguleringsbestemmelsene.</i> <i>Støyvurdering er utarbeidet, og oppfyllelse av krav i retningslinjer for støv og støy er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.</i> <i>Utnyttelsesgrad, kollektivtransport/kollektivknutepunkt og forhold for myke trafikanter er beskrevet i planbeskrivelsen.</i> <i>Overvannshåndtering er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.</i> <i>Lekearealer er avsatt i planforslaget og sikret med bestemmelser, også med hensyn til universell utforming.</i> <i>Ferdsel for myke trafikanter er tilrettelagt i planforslaget.</i> <i>ROS-analyse er utarbeidet.</i>
Fylkeskommunen:	Folkehelse: Understreker betydningen av at det avsettes tilstrekkelig areal pr bolig til lekeareal/nærlekeplass.

	Kulturminner: Med bakgrunn i tidligere funn av et kavlbruanlegg under opparbeidelsen av idrettsplassen, kan det finnes rester av dette anlegget i sydøstre del av planområdet. Det bes derfor om at det utvises særlig aktsomhet i dette området. Liten risiko for konflikt med kulturminner i vestre del av planområdet. Minner om aktsomhetsplikten etter kulturminneloven og anbefaler at det tas inn bestemmelser om dette. Støy tilknyttet fylkesveg 705: Deler av planområdet ligger i gul støysoner, det bør derfor utarbeides en støyutredning for å sikre at boenhetene får tilstrekkelig med kvaliteter for et godt bomiljø. <i>Planleggers kommentarer:</i> <i>Lekeareal er avsatt i planforslaget, og både lekeareal og uteoppholdsarealer er sikret i bestemmelsene.</i> <i>Aktsomhetsplikten etter kulturminneloven er tatt inn i planforslaget, i tillegg er det tatt inn krav om økt aktsomhet for eventuelle gjenværende rester etter kavlbruanlegget helt øst i planområdet.</i> <i>Støyutredning er gjennomført, og tiltak er tatt inn i planforslaget.</i>
NVE:	Geoteknikk/grunnforhold: Det må foretas en geoteknisk vurdering som godtgjør sikker byggegrunn (pbl §28-1) og sikkerhetskravene i TEK17 kap 7. Flomfare må vurderes/utredes. Anbefaler at det utføres overvannsberegninger/VA-notat for håndtering av overvannsproblematikk. <i>Planleggers kommentarer:</i> <i>Geoteknisk vurdering er gjennomført, og dokumenterer at krav i TEK17 er oppfylt.</i>

	<i>Flomfare og overvannsproblematikk er utredet/beskrevet i planbeskrivelsen, og identifiserer ingen spesielle utfordringer.</i> <i>Det er ikke utarbeidet eget notat for håndtering av overvannsproblematikk.</i>
Statens vegvesen:	Forventer at det i planbeskrivelsen og ROS-analysen vurderes hvordan en økning av trafikken på boligfeltet vil påvirke trafikken på FV705, og deriblant siktforhold ved avkjøringer. Anbefaler at adkomsten til pendlerparkeringen tilrettelegges med egen avkjørsel fra Tømratunet. <i>Planleggers kommentarer:</i> <i>Beskrivelse av trafikkforhold og vurderinger ift FV705 er gjort i planbeskrivelsen.</i> <i>Siktforhold i avkjøringer fra FV705 er ivaretatt med frisiktsoner og bestemmelser.</i> <i>Adkomst til pendlerparkering er ivaretatt med egne avkjørsler.</i>
Sametinget:	Kulturminner: Ser det som lite sannsynlig at det finnes automatisk fredede samiske kulturminner innenfor planområdet. Minner om den generelle aktsomhetsplikten og at det bør tas inn bestemmelser om denne i planforslaget.
Tensio:	Antall boenheter tilsier at det kan bli behov for en ny nettstasjon. Anbefaler derfor at det reguleres inn tomt for ny nettstasjon, og foreslår plassering. <i>Planleggers kommentarer:</i> <i>Tomt for nettstasjon er avsatt i planforslaget.</i>

Naboer/berørte parter:	Per Kåre Slind – grunneier/nabo 30/38 og 30/164: Påpeker relevante forhold knyttet til planlagt utnyttelse av området som nedbygging av dyrket mark og utfordringer med drift av landbrukseiendom tett inntil boligbebyggelse. Jon Slind – forpakter/driver av landbruksareal på 30/38 og 30/164: Stiller spørsmålstegn ved kommunens prioriteringer ved at det tilrettelegges for nedbygging av dyrket mark. Belyser utfordringer og problemstillinger med drift av landbruksareal nært beliggende til boligområder. <i>Planleggers kommentar:</i> <i>Det er avholdt felles dialogmøte med begge parter. I møtet ble det diskutert utfordringer knyttet til aktivt jordbruk inntil boligbebyggelse, og ivaretagelse av matjord samt muligheter for mottak av jordmasser fra prosjektet.</i> Brynjar Dahlø: Positiv til at området reguleres til boligformål, men ønsker også at et større område nord for planområdet reguleres til samme formål. Mener at pendlerparkering må legges til området ved etablert bussholdeplass – det vil si utenfor det varslede planområdet. <i>Planleggers kommentar:</i> <i>Planlegger har vært i kontakt med Dahlø, og belyst årsaken til at pendlerparkeringen er plassert slik i planforslaget.</i> <i>Utvidelse av boligområdet nordover er ikke vurdert.</i>

4 Vurderinger og beskrivelser omkring dagens forhold i planområdet

4.1 Generell beskrivelse

Planområdet ligger på Tømra i Selbu kommune, i nær tilknytning til et allerede etablert boligområde.

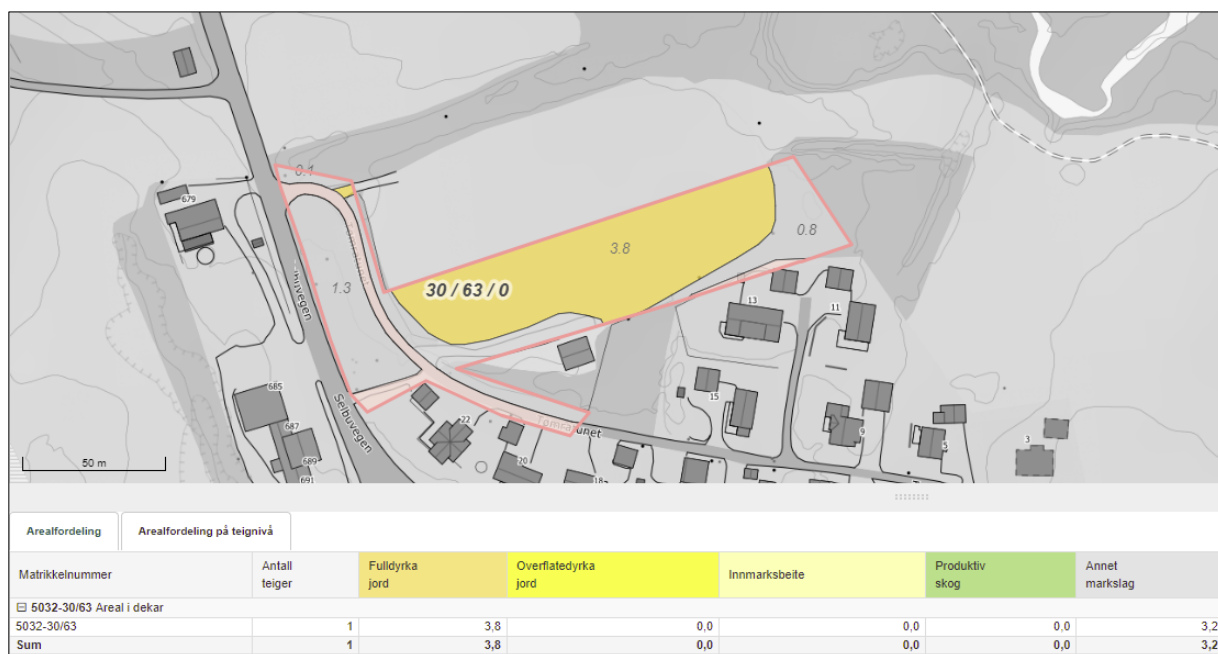
Området (inkludert eksisterende veg mot øst) dekker et areal på ca 11,3 da.

Nærområdene består hovedsakelig av lavbygd boligbebyggelse og landbruksareal. Landbruksarealet er regulert til idrettsanlegg, og ble aktivt benyttet til idrettsformål fram slutten av 1980-tallet. Deretter ble det i noen år benyttet til å arrangere bilbingo i regi av det lokale idrettslaget, før det i 2013 ble oppdyrket.

Området for øvrig er i gjeldende reguleringsplan fra 1991 regulert til idrettsområde, og i gjeldende kommuneplan avsatt til boligbebyggelse.

4.2 Landbruksressurser

Utsnitt fra Nibio gårdskart:



I følge Nibio gårdskart består eiendommen av 3,8 da fulldyrka jord og 3,2 da annet areal.

4.3 Grunnforhold:

Området ligger under marin grense, noe som tilsier at det kan være risiko for kvikkleire.

Det er derfor gjennomført en geoteknisk vurdering i regi av Norconsult AS. Rapporten er i sin helhet vedlagt planforslaget.

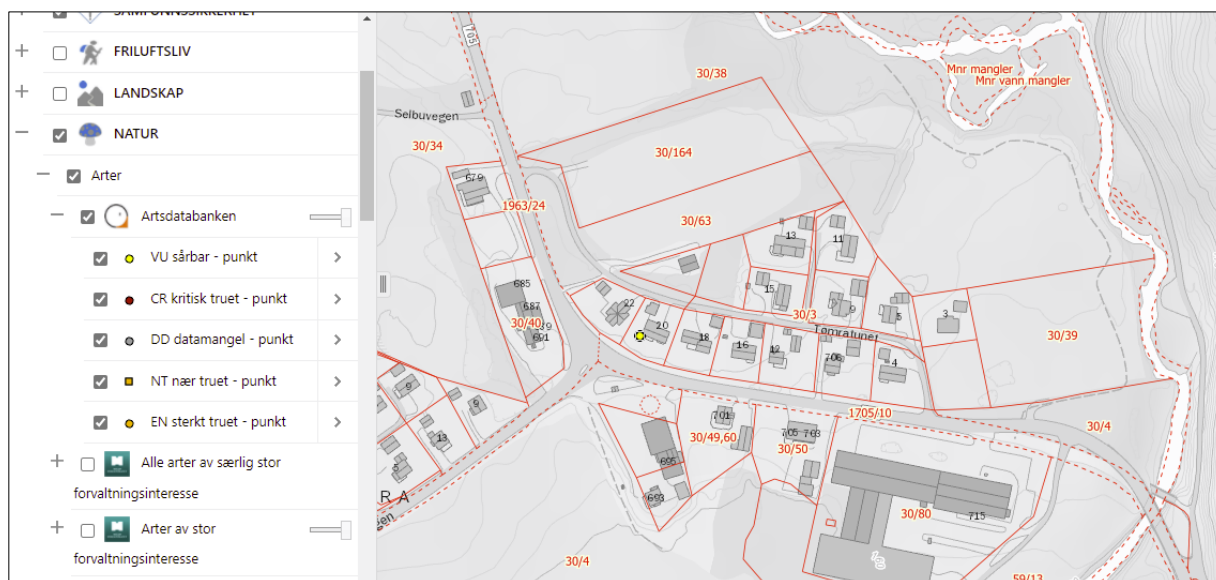
Sammendrag fra rapporten – direkte sitert:

- *Det vurderes at det kan forekomme sprøbruddmateriale i planområdet Tømratunet.*
- *Områdestabilitet og sikkerhet mot løsmasseskred er vurdert for tomte med grunnlag i topografiske kriterier.*
- *Planområdet berøres ikke av erosjonsprosesser eller bekker som kan være utgangspunkt for et initialskred for kvikkleireskred.*
- *Tiltak berøres ikke av områdeskred. Områdestabilitet og sikkerhet mot løsmasseskred er vurdert som tilfredsstillende for planområdet Leiligheter Tømra.*
- *Det var ikke behov for stabilitetsberegninger, dermed er det ikke behov for uavhengig kvalitetssikring av foreliggende skredfarevurdering jf. NVE's veileder 1-2019.*
- *Krav til sikkerhet som skal legges til grunn ved regulering og bygging jf. TEK17 er oppfylt. Tiltaket krever ikke noe videre oppfølging jf. NVE-veileder [Ref.3].*

4.4 Naturverdier

Oversikt over trua arter fra Artsdatabanken viser 2 registreringer av truede arter registrert med lokalitet Tømra uten nærmere angivelse:

- Fiskemåke
- Vipe



4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskommunen og Sametinget vurderer det som lite sannsynlig at området har automatisk fredede kulturminner, med unntak av at Fylkeskommunen ber om ekstra aktsomhet øst i planområdet etter tidligere funn av kavlbruanlegg øst for planområdet.

Dette med bakgrunn i at selve kulturminnet ble fjernet i forbindelse med etablering av idrettsplassen på 1950-tallet, men at det fremdeles kan finnes rester i grunnen.

Den generelle aktsomhetsplikten fra kulturminneloven er tatt inn i reguleringsbestemmelsene. I tillegg er det lagt inn en bestemmelse om ekstra aktsomhet helt øst i planområdet, der kavlbruanlegget lå tidligere.

4.6 Rekreasjonsverdi

Området benyttes i dag hovedsakelig til landbruksformål, og er ikke aktivt benyttet til rekreasjon/friluftsliv.

Oppslag i Naturbasen (Miljødirektoratet) viser at området inngår i området Hersjøen/Børsjøen friluftsområde. Planområdet ligger imidlertid så perifert i forhold til dette friluftsområdet at opplysningen kun har informativ relevans.

4.7 Klimatiske forhold og solforhold

Området er basert på lokal kunnskap ikke utsatt for ekstreme vind- eller klimaforhold, og har generelt gode solforhold. Det foreligger ikke vind- eller nedbørsmålinger som er relevante for utbyggingsområdet.

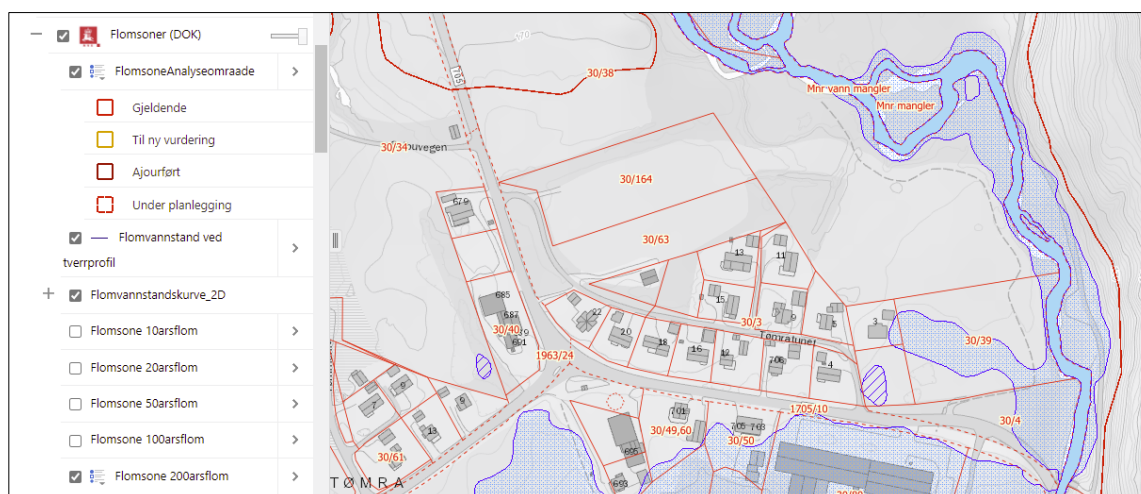
4.8 Vassdrag, flom, skred og klimapåvirkning

Planområdet berøres ikke av vassdrag som bekker/elver eller påvirkning fra vassdrag i nærområdet.

Av tilgjengelige kart kan det se ut som eiendommen 30/92 berøres av en bekk.

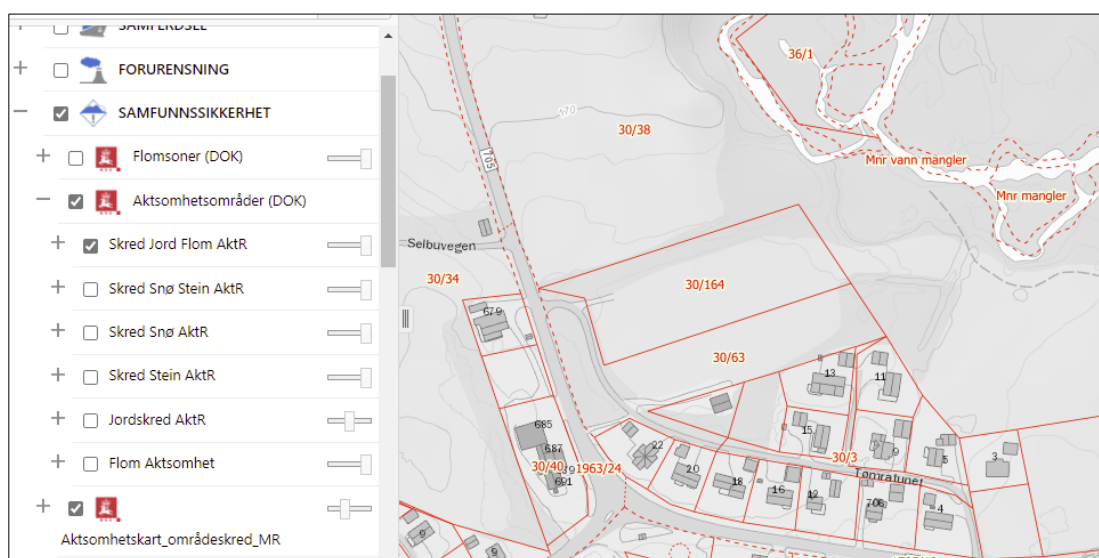
Dette er imidlertid en åpen drengroft som drenerer mot et eksisterende sandfang ved vegen.

Utsnitt fra Gislink.no med NVE's database for 200-årsflom:



Databasen viser at planområdet ikke berøres av beregnet flomsone for 200-årsflom.

Utsnitt fra Gislink.no med oversikt over aktsomhetsområder for skred:



Databasene viser at området ikke berøres av aktsomhetsområder for skred.

Området har ikke spesielle utfordringer knyttet til flom eller overvannshåndtering ved sterk nedbør.

Kommunen har utbygd overvannsnett for bebyggelsen i området.

4.9 Støy

FV705 ligger like vest og sør for planområdet og gir dermed en viss støypåvirkning.

Det er gjennomført støyberegninger og utarbeidet rapport for støypåvirkning i regi av Norconsult AS.

Rapporten følger i sin helhet som vedlegg til planforslaget og påkrevde tiltak er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Drift av landbruksarealer tett på området kan i kortere perioder medføre en viss støypåvirkning.

Boligbebyggelse på distriktet er ofte plassert i nærheten til dyrket mark som i dette tilfellet. Imidlertid vil støy fra landbruksmaskiner regnes å være innenfor en belastning som må aksepteres, og forholdet vurderes ikke som helseskadelig.

4.10 Luftkvalitet

Det er ikke gjennomført spesifikke undersøkelser av luftkvalitet/støv innenfor planområdet.

Fylkesvegen har fast dekke og trafikken generer i så måte ikke støv som kan være utfordrende for ny boligbebyggelse.

Drift av landbruksarealer tett på området kan i kortere perioder medføre en viss støvbelastning. Imidlertid vil dette være innenfor en belastning som må aksepteres på distriktet der boligbebyggelse ofte grenser mot landbruksområder, og forholdet vurderes ikke som helseskadelig.

En samlet vurdering ut fra dette tilsier at luftkvaliteten innenfor planområdet holder seg innenfor grenseverdier i retningslinjer for behandling av luftkvalitet T-1520.

4.11 Trafikkforhold

Hovedadkomst til planområdet er via allerede regulert avkjørsel fra FV705.

ÅDT FV705 nord: 2214/13% tunge kjøretøy (2020)

ÅDT FV705 sør: 2900/12% tunge kjøretøy (2020)

Eksisterende veg «Tømratunet» gjennomskjærer hele planområdet. Dagens vegstandard er noe varierende spesielt med hensyn til bredde.

I gjeldende reguleringsplan er vegen regulert til offentlig adkomstveg for 13 eneboliger. Vegen driftes imidlertid i privat regi.

Kollektivtrafikk/kollektivknutepunkt:

Det er i dag etablert kollektivknutepunkt/bussholdeplass sør for krysset FV705/FV6712:



Adkomst til bussholdeplassen fra dagens boligområde skjer via en gangsti fram til FV705 og via 2 gangfelt fram til bussholdeplassen (vist med rød strek på bildet over).

Traseen for dagens gangsti treffer imidlertid ikke rett mot gangfeltet over FV705. Dette er justert inn og ivarettatt i planforslaget.

4.12 Skole, barnehage og idrettsanlegg

Tømra barnehage ligger innenfor gangavstand (ca 400 m) fra planområdet.

Det er etablert utvidet vegskulder for myke trafikanter langs FV6712 Strandvegen fra kryss mot FV705 og fram til avkjøring mot barnehagen fra Strandvegen.

Nærmeste barneskole er Selbustrand skole knapt 4 km fra boligområdet. Skoleskyssordning er etablert.

Ungdomsskole og videregående skole ligger i kommunesenteret Mebond ca 9 km fra boligområdet. Skoleskyssordning er etablert.

Større, permanente idrettsanlegg er også lokalisert i Mebonden.

I området Tømra finnes et mindre alpinanlegg og nærmiljøanlegg for uteaktiviteter.

4.13 Energiforsyning/energianlegg

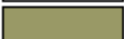
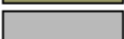
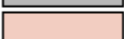
Ifølge uttalelse fra Tensio til varsel om planoppstart bør det avsettes plass for trafo i planområdet.

Dette er fulgt opp i planforslaget.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Arealbruk

Planområdet er regulert til følgende arealformål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)	
	Boligbebyggelse
	Lekeplass
	Trafo
SAMFERDSEL SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)	
	Kjøreveg - felles/privat
	Kjøreveg - felles/offentlig
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering (inkl pendlerparkering)
	Gangareal fram til forgjengerovergang
HENSYNSSONER (PBL §12-6)	
	Sikringsone - Frisikt

5.2 Byggemåte, utnyttelsesgrad og tomter.

Planområdet skal utbygges med rekkehus/leiligheter og er organisert i 3 delfelt benevnt B1, B2 og B3.

Situasjonsplan og illustrasjoner som er utarbeidet for prosjektet angir 2- og 3-mannsboliger med leiligheter i størrelse 45-75 m² på ett plan.

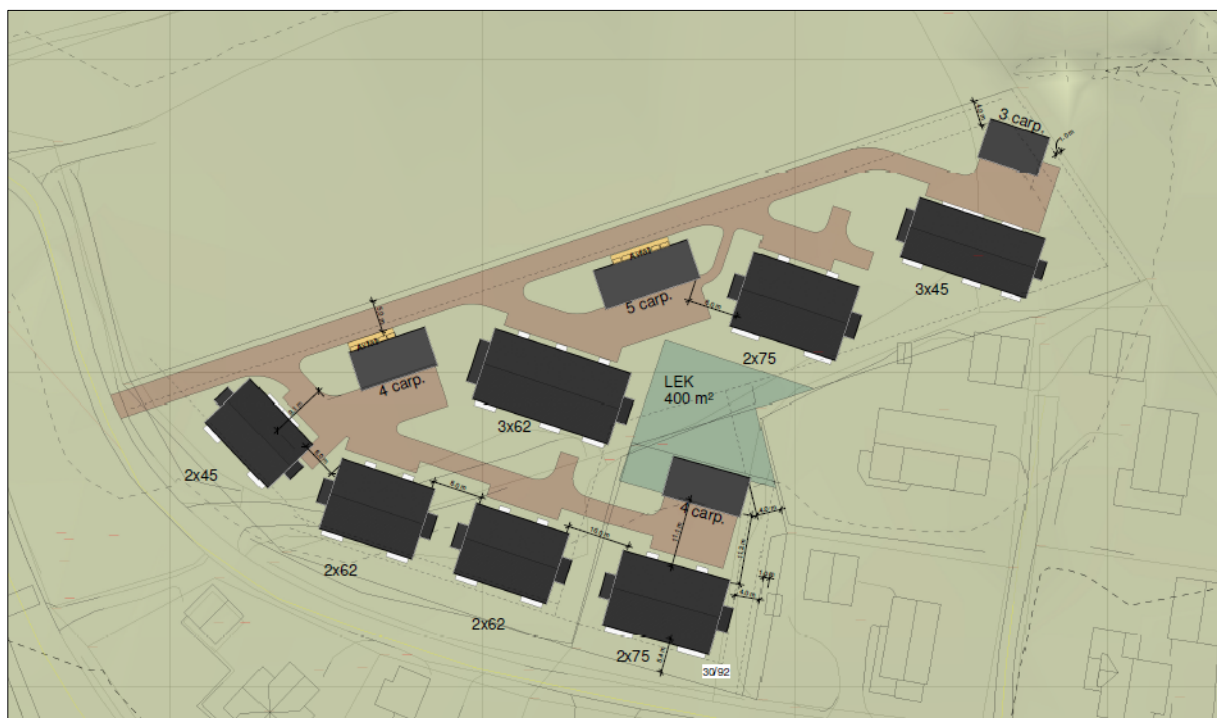
Planforslaget åpner imidlertid for noe endrede løsninger underveis i prosessen, i reguleringsbestemmelsene er det derfor åpnet for at bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Takløsning planlegges som pulttak eller saltak.

Boligene er planlagt med lademuligheter for elbil.

Utnyttelsesgrad er definert med minimum og maksimum utnyttelse innenfor hvert delfelt.

Illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse:



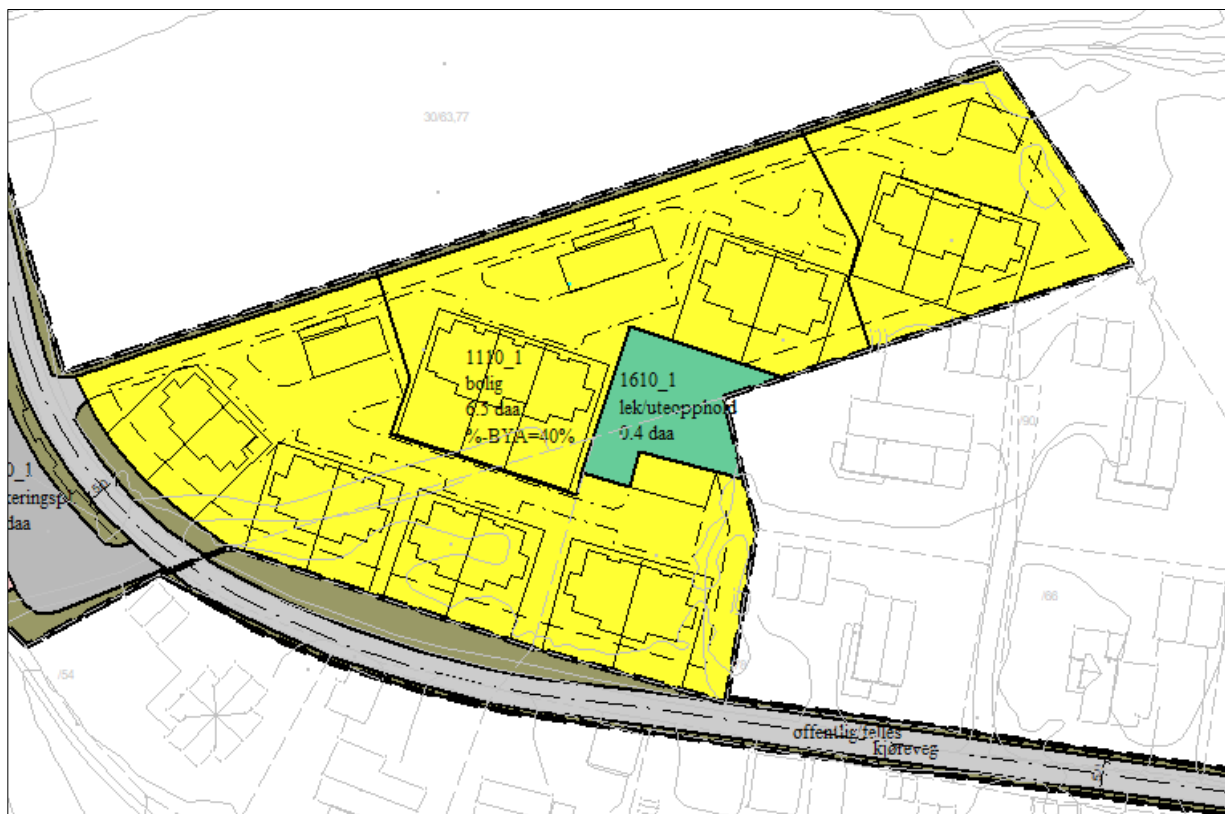
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet.

Generelt er byggegrensen satt til 4,0 meter mot nabogrense.

Området skal organiseres slik at det opprettes egen eiendom for hver boenhet, enten ved fradeling, feste eller seksjonering.

Interne kjørearealer:

I illustrasjonsplanen er kjørearealer og biloppstillingsplasser inntegnet, og vist sammen med planlagt bebyggelse og veiledende tomtegrenser fremstår utbyggingsområdet slik:



5.3 Støyforhold og støyberegninger

Norconsult har gjennomført støyberegninger med basis i planlagt bebyggelse. Støyrapporten følger som vedlegg til planforslaget.

Hovedkonklusjoner fra rapporten:

- For alle boliger er støykrav til stille side oppfylt.
- Den vestligste tomannsboligen i planforslaget vil få deler av utendørs oppholdsareal i gul støysone.
- Det anbefales å etablere en støyskjerm i form av en voll med høyde ca 1,0 meter og 20 meter lengde langs Tømratunet. Støyvollen er lagt inn på plankartet.

For nærmere detaljer og skisser vises til rapporten.

5.4 Planlagt boligmiljø

Bebyggelsen planlegges for enslige og familier, med 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.

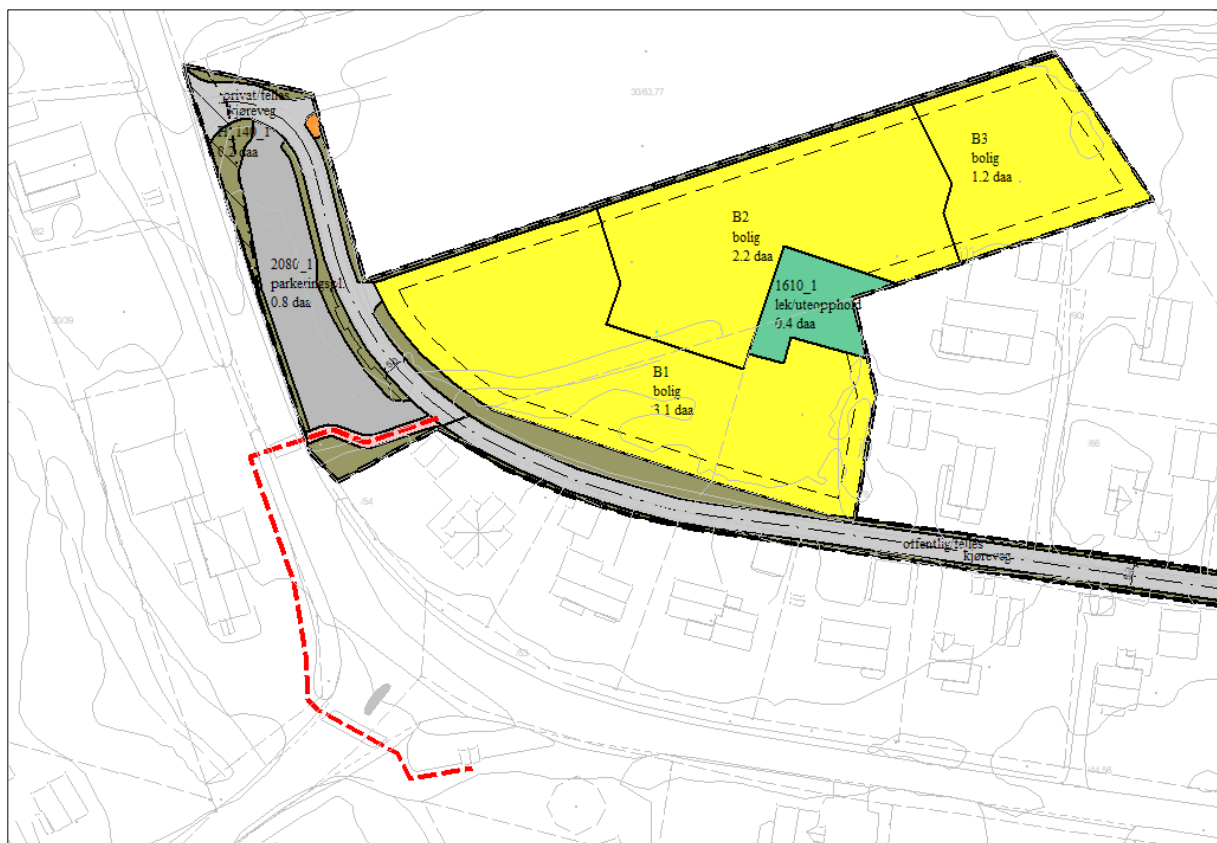
I tillegg har nærområdet svært gode muligheter for uteopphold og friluftsliv.

5.5 Trafikkforhold/parkering

Planforslaget er utarbeidet i tråd med avklaringer på oppstartsmøtet:

- Offentlig parkeringsplass både for pendlere og andre behov – totalt kan parkeringsarealet i planforslaget tilrettelegges for 20 plasser noe avhengig av hvordan parkeringen organiseres. Parkeringsarealet er lagt utenom dyrket mark. Busstilbudet for pendlere over Selbuskogen er svært begrenset. Pendlerparkeringen vil derfor sannsynligvis bli benyttet av pendlere som parkerer på plassen og samkjører videre. Det er derfor lite trolig at det vil bli omfattende gangtrafikk fra pendlerparkeringen og over til bussholdeplassen – og plasseringen vurderes derfor ikke som risikofyllt.
- Imidlertid er det likevel lagt inn et gangareal fra parkeringsplassen og inn til eksisterende gangfelt på FV705, slik at pendlere som eventuelt tar buss og beboere i boligområdet har trafiksikker adgang fra området fram til bussholdeplassen. Gangstien i planforslaget korresponderer nå med gangfeltet over FV705, i motsetning til dagens løsning.

Myke trafikanter gis derfor mulighet til å ferdes via Tømratunet fram til eksisterende busstopp via 2 gangfelt over FV705 som allerede er etablert – trase vist med rød stiplet strek:



Gjennomgående adkomstveg:

Eksisterende veg Tømratunet er bygd som en gjennomgående veg fra FV705 og østover gjennom eksisterende bebyggelse. Vegen er imidlertid ikke regulert som gjennomgående i gjeldende plan.

Kommunen har underveis i planprosessen framlagt ønske om at vegen i sin helhet tas inn i planforslaget.

I planforslaget er vegen lagt derfor lagt inn med samme trase som i gjeldende reguleringsplan «Tømra planid 1991006» i henhold til avklaring med kommunen.

Regulert vegbredde er 5,0 meter og bredde sideareal (annen veggrunn) med minimum 1,0 meter.

Fra FV705 i nord og inn til søndre avkjøring av pendlerparkeringen er vegen regulert som privat/felles. Fra pendlerparkeringen og mot sørøst til kryss mot FV705 er vegen og avkjøringen regulert som offentlig i tråd med gjeldende plan i tråd med avklaring med kommunen.

Avkjøring fra FV705 nord:

Planforslaget benytter samme avkjøring som dagens veg, med plassering som i gjeldende plan.

Avkjøringen er imidlertid utvidet slik at kjørebanelen gjennom avkjøringen og første sving er gjort betydelig bredere, slik at motgående trafikk kan møtes uten at det oppstår trafikkfarlige situasjoner.

5.6 Sol og skyggeanalyse

Sol- og skyggediagram er utarbeidet og følger som eget vedlegg til planforslaget.

All ny bebyggelse vil i henhold til det utarbeidede diagrammet ha gode solforhold.

Ny bebyggelses virkninger på eksisterende bebyggelse er nærmere beskrevet i planbeskrivelsens pkt 6.7.

5.7 Kommunalteknikk og renovasjon

Overordnet VA-plan:

Vann- og avløpstilknytning er avklart med Selbu kommune.

Reguleringsbestemmelsene setter krav til utarbeidelse av VA-plan. Eiendommene 30/77 og 30/92 er avsatt til boligformål i gjeldende reguleringsplan, og kommunen har allerede gitt tillatelse til oppføring av nye boliger på disse to eiendommene.

30/77 og 90/92 er derfor unntatt fra rekkefølgebestemmelse om godkjent VA-plan før brukstillatelse kan gis.

Overvann fra byggeområdet føres til kommunalt nett.

Renovasjon:

Renovasjonsløsning baseres på standard løsninger fra Innherred renovasjon i henhold til kommunens renovasjonsordning.

Plassering er antydnet i illustrasjonene, eksakt plassering vil fremgå av endelig situasjonsplan.

6 Planforslagets virkninger på omgivelsene

6.1 I forhold til overordnet planverk og områdets karakter

Planforslaget er utarbeidet iht gjeldende kommuneplan og avklaringer i oppstartsmøtet med kommunen, og ivaretar på denne måten myndighetenes retningslinjer for boligutbygging.

Planlagt bebyggelse vil skille seg noe fra dagens etablerte bebyggelse i nærområdet, som er etablert i en periode med andre offentlige retningslinjer og en annen byggeskikk/byggemåte.

Videre vil full utbygging innebære en dobling av antall boenheter i området, noe som innebærer endrede forhold for allerede etablerte beboere.

Den planlagte bebyggelsen vil imidlertid gis en utforming som gjør at det nye boområdet fremstår som estetisk tiltalende og gi gode bo- og oppvekstmiljøer.

Plassering og adkomstforhold er imidlertid slik at ny bebyggelse i praksis ikke vil påvirke etablert bebyggelse i betydelig grad.

Det etablerte boområdet vil sannsynligvis merke økt trafikk og virksomhet fra nye naboer, som av enkelte kan oppfattes som negativt.

Imidlertid vil etablering av det nye boområdet bety bedre trafikkforhold gjennom krav til opprusting av eksisterende veg og forbedring av forholdene for myke trafikanter fram til kollektivknutepunkt, noe som må vurderes som positivt.

6.2 Forholdet til landbruksinteresser

Området som i dag utnyttes til jordbruksformål på 30/63 vil gå tapt.

Både nabo og driver av landbruksarealet har i innspill til varsel om planoppstart kommentert at dette er uheldig sett fra et landbruksfaglig ståsted.

Spørsmålet om arealbruk er imidlertid avklart i overordnet plan før denne planprosessen startet.

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 tolereres i et boligområde med slik beliggenhet, og sett i forhold til andre boligområder på distriktet er ikke beliggenheten uvanlig.

Dagens landbruk drives intensivt, der påvirkning fra støy fra maskiner og annen aktivitet vil være av relativt kort varighet.

Støyen vil ikke være av en slik karakter at den er helseskadelig eller krever spesielle tiltak.

Planlagt bebyggelse vil få et kjøreareal mellom bebyggelsen og landbruksarealet, som også vil fungere som en buffersone mot landbruksarealet.

6.3 Vurderinger i forhold til naturmangfoldslovens §§8-12

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet:

Planområdet består av et allerede regulert område definert som utbyggingsområde.

Krav til sikkerhet som skal legges til grunn ved regulering og bygging med tanke på skredfare/områdestabilitet er oppfylt. (Referanse: Geoteknisk vurdering fra Norconsult)

Planforslaget vil berøre dyrket mark, men som i overordnet plan er avsatt til utbyggingsformål.

Dyrkamarka som berøres er allerede regulert til idrettsformål/utbyggingsformål i gjeldende plan «Tømra planid 19910006».

Det er ikke registrert truede eller bevaringsverdige arter innenfor planområdet.

Det er heller ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet, utover det allerede fjernede kavlbruanlegget helt øst i planområdet.

§9 Føre-var-prinsippet

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

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

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

Planforslagets utbyggingsområder er i tråd med overordnet plan.

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.

6.4 Trafikksikkerhet

En utbygging iht planforslaget vil medføre økt trafikk ut fra området til fylkesvegen.

FV705 forbi planområdet har en ÅDT på ca 2500 kjøretøyer noe avhengig av målepunkt (angitt til ca 2200 nord for planområdet og ca 2900 sør for planområdet uten at eksakt beliggenhet for målepunktene er kjent).

Avkjøringer fra FV705 videreføres fra gjeldende planverk og er sikret med frisiktsoner.

Nordre avkjøring er på plankartet gitt større bredde/romsligere geometri i forhold til allerede etablert avkjøring, da det forventes at dette vil bli hovedavkjøring til nytt boligområde og dermed bør tilrettelegges for økt trafikk.

Fartsgrensen på stedet er 50 km/t, og tilgjengelig sikt overskrider med god margin vegnormalenes krav.

Økningen i trafikkmengde vurderes ikke å bli så høy i forhold til vegnettets kapasitet at trafikksikkerheten utfordres.

Busstopp er etablert på eiendommen 30/4, utenfor FV705. Myke trafikanter ledes via 2 etablerte gangfelt over FV705 og FV963 fra boligområdet til busstoppet.

6.5 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming er lagt til grunn ved planlegging av bebyggelsen og andre forhold i planforslaget.

6.6 Støy- og støvforurensing samt anleggstrafikk i utbyggingsperioden

Det skal før byggetillatelse gis fremlegges en plan for anleggstrafikk samt håndtering av støy- og støvforhold i forhold til omgivelsene i byggeperioden.

Tiltakene vil etter endt utbygging ikke bidra til økt støy- eller støvforurensing i nærområdene.

6.7 Solforhold/skyggevirkninger for eksisterende bebyggelse

Diagrammet viser at eksisterende bebyggelse ikke vil få solforholdene påvirket av ny bebyggelse.

Ved sommersolverv 21.06 kl 12 vil følgende situasjon være tilstede:



6.8 Grønnstruktur og uteoppholdsarealer

Alle boliger skal ha privat uteoppholdsareal med krav om minimum 50 m² pr boenhet.

I tillegg legger planforslaget opp til felles lekeområde/uteoppholdsareal med gode solforhold og støyforhold som tilfredsstiller gjeldende retningslinjer.

6.9 Friluftsliv/rekreasjon

Boligområdet ligger nært til friluftsområder/rekreasjonsområder i Tømraområdet.

6.10 Barn og unge

Planprosessen har ikke identifisert spesielle interesser for barn og unge i planområdet.

Planforslaget har godt tilrettelagte arealer for lek og opphold.

Etablerte gangfelt, bedre tilrettelagt gangareal, gode siktforhold og nedsatt fartsgrense ivaretar trafikksikkerheten for myke trafikanter. I tillegg er det etablert skoleskyssordning.

6.11 Ytre miljø/klimaendringer og overvannshåndtering

Planforslaget følger opp offentlige retningslinjer for utbygging med fortetting i tilknytning til eksisterende områder.

Som det fremgår av planbeskrivelsens punkt 4.8 vil ikke planområdet være spesielt utsatt for klimaendringer/påvirkning i form av mer ekstremnedbør.

Overvannshåndtering er imidlertid en faktor som kan være utfordrende med tanke på fremtidig ekstremnedbør.

Kjøreveger/biloppstillingsplasser planlegges ikke asfaltert.

Sammen med grønne områder i planforslaget vil de åpne dekkene på veger og plasser være viktige for å forsinke/fordrøye overvannsavrenning.

Overvann fra taknedløp/drenering håndteres via kommunalt overvannssystem.

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.

Naturbasert risiko					
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering
Erosjon	Nei				Ingen identifiserte risikoer i tilgjengelige databaser, og vurdert som en ikke aktuell risiko i geoteknisk vurdering utarbeidet av Norconsult.

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 vurdert og dokumentert i geoteknisk vurdering utarbeidet av Norconsult.
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				Ingen identifiserte risikoer i tilgjengelige databaser.
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 er ikke spesielt utsatt for sterk vind.
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. Planbestemmelsene setter krav ifm omdisponering av matjord. 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				To registreringer av truede arter er i Artsdatabanken kun angitt med lokasjon Tømra. Det vurderes som lite sannsynlig at artene har tilhold i eller nær tilknytning til det etablerte boligområdet.
Naturvernområder	Nei				
Vassdragsområder	Nei				
Automatisk fredede kulturminner	Nei				Det ble på 1950-tallet fjernet et kavlbruanlegg i østre del av planområdet. Kulturminnemyndigheten ber om at det utvises

					ekstra aktsomhet i det aktuelle området, noe som er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.
Viktige landbruksområder	Nei				Ikke utover forhold som allerede er avklart i overordnet plan og gjeldende reguleringsplan.
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				Eget område for plassering av trafo er avsatt i planforslaget.
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				

Forurensset 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
Utsiktede/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				
Ulykkesbelastete veger	Nei				
Støysoner ved infrastruktur	Ja	Sannsynlig i deler av planområdet som har beliggenhet nærmest FV705	Alvorlig såfremt ikke tiltak iverksettes.		Støyberegninger utført av Norconsult har identifisert forhold og avbøtende tiltak som er tatt inn i planforslaget.
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	Ja	Nei	Liten	Ubetydelig	Trafo plassert på område regulert for formålet vil ikke gi utfordringer mht stråling for bebyggelsen.
Bru/demning	Nei				