



### Saksfremlegg

| Utvalg                            | Utvalgssak | Møtedato   |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Hovedutvalg for samfunnsutvikling | 43/23      | 08.06.2023 |
| Det faste utvalg for plansaker    | 19/23      | 13.06.2023 |

#### 1.gangs behandling - Reguleringsplan Marstad boligfelt

##### Kommunedirektørens forslag til vedtak/innstilling til Hovedutvalg for samfunnsutvikling:

Hovedutvalg for samfunnsutvikling ønsker at Værnesregionen brann- og redningstjenestes høringsuttalelse og vurdering av snuhammer i boligfeltet skal vektlegges før 2. gangs behandling og vedtak. Utover dette vurderes trafikksikkerheten som tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

##### Kommunedirektørens forslag til vedtak/innstilling til Det faste utvalg for plansaker:

Jf. plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Det faste utvalg for plansaker å sende planforslag til detaljreguleringsplan Marstad boligfelt (Plan-ID: 2021-000-4) på høring og offentlig ettersyn.

#### PS 43/2023 1.gangs behandling - Reguleringsplan Marstad boligfelt

Hovedutvalg for samfunnsutviklings behandling av sak 43/2023 i møte den 08.06.2023:

##### Behandling

**Votering:** Kommunedirektørens innstilling vedtas, **Enst.**

##### Vedtak i hovedutvalg samfunnsutvikling:

Hovedutvalg for samfunnsutvikling ønsker at Værnesregionen brann- og redningstjenestes høringsuttalelse og vurdering av snuhammer i boligfeltet skal vektlegges før 2. gangs behandling og vedtak. Utover dette vurderes trafikksikkerheten som tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

#### PS 19/2023 1.gangs behandling - Reguleringsplan Marstad boligfelt

**Det faste utvalg for plansakers behandling av sak 19/2023 i møte den 13.06.2023:**

**Behandling**

**Votering:** Kommunedirektørens innstilling vedtas. **Enst.**

**Vedtak i det faste utvalg for plansaker:**

Jf. plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Det faste utvalg for plansaker å sende planforslag til detaljreguleringsplan Marstad boligfelt (Plan-ID: 2021-000-4) på høring og offentlig ettersyn.

**Vedlegg**

- 1 Planbeskrivelse\_Marstad boligfelt\_revidert 23.02.2023
- 2 Plankart Marstad boligfelt A2 M1000 planforslag revidert 23.02.2023.pdf
- 3 Reguleringsbestemmelser\_Marstad boligfelt\_planforslag\_revidert 25.05.2023
- 4 Opptastmøtereferat - Marstad boligfelt 131021

**Saksopplysninger:**

|  |  |
|--|--|
| Plannavn/Plan-ID                           | Marstad boligfelt/2021-000-4   |
| Forslagsstiller/tiltakshaver               | GeoTydal AS/Granby AS  |
| Berørt eiendom/sted                        | 84/33, 84/36, 84/37, 84/38 og 84/39  |
| Hensikt med planen                         | Regulere ni boligtomter i mindre felt i Øverbygda, ved Marstad.                        |
| Størrelse på planområdet                   | 15 dekar   |
| Formål i kommuneplanens arealdel 2014-2024 | LNFR spredt boligbebyggelse, omdisponert til boligformål i tidligere dispensasjonssak. |

Planområdet ligger ved Marstad i Øverbygda. Marstad ligger ca. fem kilometer sørøst for Mebonden. Fra fv. 705 følger man fv. 6728 (Liavegen) og videre Marstadvegen fram til feltet. Området består av tradisjonelt jordbrukslandskap og spredt boligbygging på nordsiden av elva Nea.



### Hensikten med reguleringen

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for boligbygging på ni tomter, i form av eneboliger, i Øverbygda.

### Forhold til overordnet plan og andre reguleringsplaner

I kommuneplanens arealdel 2014-2024 (KPA) er eiendommen avsatt til LNFR- spredt boligbebyggelse. Bestemmelsene i KPA åpner for bygging av fire boliger på romslige tomter i dette området.

Arealet er tidligere omdisponert til boligformål gjennom en dispensasjonssak. Saksgang er omtalt i vedlagt planbeskrivelse.

Planområdets størrelse er redusert etter varsel om oppstart, og er nå ca. 15 dekar. Ifølge veileder for konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven, kap 8.1.3, legger KMD til grunn at kravet om planprogram for nye bolig- og fritidsboligområder gjelder for områder på 15 dekar eller mer. På bakgrunn opplysninger i den nevnte veilederen, og av tidligere dispensasjonssak, vurderer kommunedirektøren at planforslaget ikke utløser krav om planprogram og konsekvensutredning.

I kommuneplanens samfunnsdel er en av visjonene at bomulighetene i grendene skal ivaretas, og at det skal åpnes for spredt boligbygging. Reguleringsplan Marstad boligfelt tilrettelegger for boliger i deler av Øverbygda der det ikke er ledige boligtomter i gjeldende planverk.

## Beskrivelse av området

Planområdet ligger omkranset av jordbruksarealer, gårdsbebyggelse og spredt boligbebyggelse.

På grunn av tidligere godkjent dispensasjonssak for fire boligtomter er det allerede etablert to eneboliger innenfor planområdet, og det er gjort betydelige terrenginngrep for å tilrettelegge for adkomstveg, godkjente tomter og tilhørende infrastruktur.

Terrenget er skrått, noe som har medført fjellskjæring i bakkant mot Marstadvegen, og fylling i nedkant mot dyrkamarka.

## Oppstart av planprosess (og evt konsekvensutredning)

Oppstartsmøte ble avholdt 13.10.2021, med forslagsstiller, tiltakshaver og saksbehandler til stede.

Forslagsstiller har varslet om oppstart, og mottatt flere forhåndsuttalelser som har ført til justeringer av forslaget.

Siste planforslag ble oversendt Selbu kommune 27.02.2023.

## Beskrivelse av planforslaget

---

### Boligformål

Reguleringsplanen regulerer ni romslige boligtomter. Planområdet deles av intern adkomstveg. Det reguleres fire tomter på nordsiden av adkomstvegen, og fem på sørsiden.

Boligtomtene reguleres slik at de får gode sol- og utsiktsforhold.

Boligbebyggelsen skal utformes som eneboliger. Boligene kan ha inntil to etasjer, eventuelt med sokkel. Det er tillatt med utleiedel i boligen.

Bebyggelsen skal utformes med saltak eller pulttak. Reguleringsbestemmelsene sikrer maks kotehøyde på møne, og anbefalt kotehøyde på planert terreng.

Frittstående garasjer/uthus med grunnflate inntil 50 kvm BRA kan oppføres inntil 1,0 meter fra formålsgrensen og uavhengig av byggegrenser.

### Teknisk infrastruktur – veg og parkering

Adkomstveg reguleres som felles veg, med bredde på 5 meter.

Det skal opparbeides minst 2 parkeringsplasser pr hovedboenhet på egen tomt. Det skal være snumulighet for personbil innenfor tomtegrense.

Nærmeste kollektivholdeplass er ved krysset fv. 705/fv. 6728. Fra boligfeltet er det ca. 1,3 kilometer gange til holdeplassen. Det er ikke fortau langs fv. 6728 eller Marstadvegen.

I enden av adkomstvegen er det regulert snuhammer. Snuhammeren er ikke regulert i tråd med vegnormalen, og har ikke kapasitet for større kjøretøy ifølge forslagsstiller.

Areal for renovasjon reguleres ved Marstadvegen, slik at søppelhenting kan skje fra Marstadvegen uten at renovasjonsbil må kjøre inn blant boligtomtene.

### Teknisk infrastruktur – vann, avløp, strøm

I forbindelse med godkjenning av fire tomter gjennom dispensasjonssak er det utbygd kommunalt vannforsyning og avløpsnett for boligfeltet, inkludert hydrant for brannvann. Utbygger har etablert privat minireseanlegg for feltet. Det er inngått utbyggingsavtale.

#### Landbruksverdier, landskap og skog

Opprinnelig bestod området av landbruksjord registrert som fulldyrket jord (10 dekar) og skogsmark (5 dekar). Før godkjent dispensasjonssak var ikke området driftet som landbruksareal på mange år, mye på grunn av helningen på terrenget. Som følge av dette var området gjengrodd av busker og løvskog.

Øverbygda består av tradisjonelt jordbrukslandskap og spredt boligbygging. På oversiden av Marstadvegen ligger det en mindre klynge av bolighus. Boligfeltet kan regnes for å være en fortsettelse av denne klyngen. Nærmeste boligfelt med ledige tomter i Øverbygda er Kyllofeltet, ca. to kilometer sørøst for Marstad.

#### Folkehelse/Barn og unges interesser/Rekreasjon og utearealer

Boligfeltet ligger landlig til, med god tilgang til natur, stinett og skiløyper.

Det er regulert lekeplass i boligfeltet. Reguleringsbestemmelsene sikrer at lekeplassen skal opparbeides før brukstillatelse gis til bolig nummer tre i planområdet.

Skoleelever som bor i Øverbygda reiser til Mebonden med skolebuss for å komme seg til skolen. Det er ikke et sammenhengende tilbud med gang- og sykkelveg til skolen og andre sentrumsfunksjoner.

Området er ikke spesielt utsatt for støy- eller støvproblematikk. Det ligger utenfor støysoner fra fylkesveg.

#### Vurdering av vannressursloven/vannforskriften

Det er ingen registrerte vannforekomster i planområdet.

#### Grunnforhold, flom, ras og skred

Området ligger over marin grense, og det regnes derfor for å være et område uten fare for kvikkleireskred.

Det er ikke registrert faresoner eller aktsomhetssoner i eller ved planområdet.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

ROS-analysen avdekker ingen faktorer som fører til risiko eller sårbarhet i eller ved planområdet.

### **Forhåndsuttalelser**

Forhåndsuttalelser er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren viser til disse kommentarene.

### **Drøfting**

---

#### Vurdering av planlagt tiltak – i tråd med overordnede planer i kommunen?

Som nevnt tidligere i saksframlegget vurderes boligfeltet på Marstad å være i tråd med kommuneplanens samfunnsdel, der målet er å ivareta mulighetene for bosetting i kommunens

grender. Det er ingen ledige boligtomter i nærheten av Marstad og denne delen av Øverbygda i dagens planverk.

Boligformålet er i utgangspunktet ikke i tråd med kommuneplanens arealdel 2014-2024. Arealene har blitt omdisponert gjennom tidligere vedtatt dispensasjonssak fra LNFR spredt boligbebyggelse til boligformål. I dispensasjonssaken ble det godkjent å bygge fire romslige tomter på eiendommen 84/33. Reguleringsplanen åpner nå for ni tomter til sammen. Kommunedirektøren vurderer det som positivt at reguleringsplan åpner for en høyere arealutnyttelse, sammenlignet med tidligere dispensasjonssak.

#### Vurdering av folkehelse, og barn og unges interesser

Planområdets nærhet til naturområder og fravær av støyproblematikk gjør at kommunedirektøren vurderer at folkehelsen er godt ivaretatt i planleggingen av nytt boligfelt i Øverbygda.

Det hadde vært mest ideelt å stille krav om trafiksikkert tilbud for myke trafikanter fra boligfeltet ned til fv. 705 og busslomme, men trafikkmengden på fv. 6728 og Marstadvegen vurderes å være av en slik art at dette ikke er nødvendig. Dessuten ville utbygging av gang- og sykkelveg ha store økonomiske konsekvenser som ikke står i forhold til utbyggingen i reguleringsplanen.

#### Landbruksfaglig vurdering

Landbruksfaglig vurdering av området er gjennomført i tidligere vedtatt dispensasjonssak i 2019.

#### Naturmangfoldvurdering

*For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.*

*Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfold i naturmangfoldloven § 8, viser vi til kommunens viltkart, offentlige databaser som Artskart, Naturbase og Sensitive artsdata, samt lokale kunnskaper om området.*

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur. Det er ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan finnes seg arter eller naturtyper i tiltaksområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Området er allerede berørt av tiltak, og naturmangfoldvurdering er gjennomført i tidligere dispensasjonssak 2019.

Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planendringen sammenlignet med gjeldende plan, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9–12.

#### Kulturminner

Ingen registrerte kulturminner i området.

#### Vurdering etter vannforskriften

Ingen registrerte vannforekomster i området.

**Samlet vurdering**

På bakgrunn av vurderingene i saksframlegget og opplysninger som er kommet fram av planforslaget anbefaler kommunedirektøren å sende planforslaget på høring og offentlig ettersyn.

Planforslaget skal sendes på høring til Værnesregionen brann- og redningstjeneste, og kommunedirektøren anbefaler å vektlegge deres vurderinger i høringen angående utforming av snuhammer i planområdet når planen skal løftes til 2.gangs behandling.