



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Det faste utvalg for plansaker	3/24	13.02.2024
Kommunestyret	16/24	26.02.2024

2. gangs behandling - Reguleringsplan Marstad boligfelt

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunestyret vedtar reguleringsplan Marstad boligfelt (planid: 2021-000-4) med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser.

Vilkår:

1. Det forutsettes at følgende legges til i reguleringsbestemmelsene: «Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunedirektørens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og ut fra dets funksjon, og til de bygde og naturlige omgivelser og plassering. Dette gjelder både orientering, formgivning, fargevalg, takvinkel og materialbruk.»
2. Det skal sikres i rekkefølgekrav at det skal settes opp leskur eller levegg som skjermer avfallsdunkene før brukstillatelse på bolig nr. 3 i planområdet.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedtaket kan påklages etter plan- og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker fra mottakelsen av vedtaket. Eventuell klage rettes til *Plan, areal og teknikk, Selbu Kommune, Gjelbakken 15, 7580 Selbu*, eller epost postmottak@selbu.kommune.no. Det må fremgå av klagen hva det klages på og begrunnes hvorfor. For øvrig vises det til forvaltningsloven §§ 28-32 om klage, samt § 36 om dekning av saksomkostninger.

PS 3/2024 2. gangs behandling - Reguleringsplan Marstad boligfelt

Det faste utvalg for plansakers behandling av sak 3/2024 i møte den 13.02.2024:

Behandling

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

Det faste utvalg for plansaker vil rå kommunestyre til å fatte følgende

v e d t a k:

Kommunestyret vedtar reguleringsplan Marstad boligfelt (planid: 2021-000-4) med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser.

Vilkår:

1. Det forutsettes at følgende legges til i reguleringsbestemmelsene: «Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunedirektørens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og ut fra dets funksjon, og til de bygde og naturlige omgivelser og plassering. Dette gjelder både orientering, formgivning, fargevalg, takvinkel og materialbruk.»

2. Det skal sikres i rekkefølgekrav at det skal settes opp leskur eller levegg som skjermer avfallsdunkene før brukstillatelse på bolig nr. 3 i planområdet.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedtaket kan påklages etter plan- og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker fra mottakelsen av vedtaket. Eventuell klage rettes til Plan, areal og teknikk, Selbu Kommune, Gjelbakken 15, 7580 Selbu, eller epost postmottak@selbu.kommune.no. Det må fremgå av klagen hva det klages på og begrunnes hvorfor. For øvrig vises det til forvaltningsloven §§ 28-32 om klage, samt § 36 om dekning av saksomkostninger.

PS 16/2024 2. gangs behandling - Reguleringsplan Marstad boligfelt

Kommunestyrets behandling av sak 16/2024 i møte den 26.02.2024:

Behandling

Vedtak

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 21.11.2023
- 4 20230928 Marstad boligfelt - Naturmangfoldvurdering
- 5 Høringsuttalelse til reguleringsplan for Marstad - Selbu kommune
- 6 Ny vurdering etter innsigelse - reguleringsplan for Marstad - Selbu kommune
- 7 Fylkeskommunens uttalelse til offentlig ettersyn av detaljregulering Marstad boligfelt - 84-33-Selbu kommune.PDF

Bakgrunn for saken:

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for boligbygging på ni tomter, i form av eneboliger, i Øverbygda. Saken er tidligere 1.gangs behandlet i Det faste utvalg for plansaker, og har vært på høring.

Innsigelse fra Statsforvalteren er løst etter ny naturmangfoldvurdering for planområdet er oversendt og lagt til grunn for deres vurdering av saken.

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.



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.

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.

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 (Liavegen). 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 privat avløpsnett for boligfeltet, inkludert hydrant for brannvann. Utbygger har etablert privat minirensanlegg 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.

Høringsuttalelser

Høringsuttalelse	Kommentar fra kommunedirektøren
Statsforvalteren i Trøndelag <u>Landbruk</u> Statsforvalteren som landbruksmyndighet er i utgangspunktet kritisk til bygging av boliger på areal registrert som dyrka mark. Da det allerede er åpnet opp for og påbegynt etablering av 4 boliger i området, ser vi at det er vanskelig å drifte det resterende arealet registrert som dyrka mark. Det legges opp til 9 eneboliger på et 15 daa stort areal. Vi er generelt opptatt av god utnytting av området for å spare omkringliggende jordbruksareal.	Uttalelsen tas til orientering. Kommunedirektøren er positiv til ni boligtomter som foreslått.

<p>I dette området som i overordnet plan er avsatt til LNFR-spredd område og LNFR område i overordna plan, vil vi anbefale å se på muligheten for å redusere tomtestørrelsen og på den måten redusere det totale arealet avsatt til boligbygging i planforslaget.</p> <p><u>Klima og miljø</u> Vi deler til dels kommunedirektørens vurdering om at det er bra at området utnyttes godt, men mener samtidig at det spredtbygde preget eksisterende bebyggelse har er bedre tilpasset kulturlandskapet, enn det preget av boligfelt som det legges opp til i reguleringsplanen.</p> <p>Statsforvalteren vurderer at en må anta at transporten til og fra området vil bli bilbasert, og at planforslaget ikke vil bygge opp under målsetningene i de statlige planretningslinjene. Vi ber kommunen være bevisst konsekvensene for kommunal tjenesteyting forhold som større avstander, flere klimagassutslipp, økt ressursbehov og økte kostnader denne typen spredt boligbygging vil ha.</p> <p><u>Naturmangfold</u> Vi var i oppstartsvarselet tydelige på behovet for tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag i plansaken, og vi påpekte at det er et stort potensiale for funn av rødlistede naturtyper og arter og naturtyper av økologisk betydning, i tillegg de registreringer av rødlistede arter som allerede finnes i området. Inntil dette foreligger fremmer Statsforvalteren innsigelse til planforslaget slik det foreligger til høring og offentlig ettersyn.</p> <p><u>Fremmede arter</u> Vi fremmer et faglig råd om at reguleringsbestemmelsen justeres og suppleres slik at det også fremgår at det ved eventuelle funn av fremmedarter innenfor planområdet skal utarbeides en handlingsplan og sørges for forsvarlig fjerning av disse for å unngå videre spredning.</p> <p><u>Støy</u> Reguleringsbestemmelse 2.3 Støy sikrer at grenseverdier for støy i tabell 1 i T-1442/2021 skal tilfredsstilles for alle boenheter. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomhet legges grenseverdiene i tabell 2 til grunn. Vi fremmer et faglig råd om at reguleringsbestemmelsene endres slik at de sikrer grenseverdier i tabell 2, T-1442/2021. Reguleringsbestemmelse 7.4 omhandler støy- og støvutfordringer i bygge- og anleggsperioden. Vi fremmer et faglig råd om at bestemmelsen konkretiseres ved å henvise til kapittel 6 i både T-1520 og T-1442/2021.</p> <p><u>Barn og unge og heles og omsorg</u> Gjennom bestemmelsene kan kommunen ta en aktiv rolle og styre aktivt både boligtype, størrelse, utforming og andre kvaliteter. Planområdets plassering, et stykke fra samfunnstjenester og kommunale funksjoner som skole, barnehage, nærbutikk og uten godt utbygd kollektivtilbud bør vurderes sett opp mot føringene for å sikre gode nærmiljøkvaliteter, og utfordringene det kan medføre for kommunal tjenesteproduksjon som f.eks. helsetjenester i hjemmet.</p>	<p>Etter dialogmøtet har Selbu kommune utarbeidet en ny naturmangfoldvurdering, og oversendt denne til Statsforvalteren. Statsforvalteren har etter ny vurdering trukket sin innsigelse.</p> <p>Sikret i bestemmelse 2.2</p> <p>Det er sikret i bestemmelsene.</p> <p>Kommunedirektøren er positiv til etablering av eneboliger.</p>
<p>Trøndelag fylkeskommune Overordnet plan Planen er ikke i tråd med overordnet planverk. En revidering av arealdelen vil kunne vise vurderinger og prioriteringer av de mest egnede boligområdene i kommunen. Fylkeskommunen gir faglig råd om at vedtak utsettes, og planforslaget tas inn som innspill i revideringen av kommuneplanens arealdel for vurdering og prioritering.</p> <p><u>Nærmiljø – folkehelse – friluftsliv – universell utforming</u> Fylkeskommunen mener at planbestemmelsene 7.2 Krav til universell utforming 1. avsnitt har en god formulering. I andre avsnitt gir vi faglig råd om at ordlyden endres til «... skal være opparbeidet før brukstillatelse til første bolig gis.» I kommuneplan og reguleringsplan må det stilles rekkefølgekrav om at lekeområder</p>	<p>Området er avsatt til LNFR-spredd boligbygging. Kommunedirektøren er positiv til at området reguleres til boligfelt.</p> <p>Bestemmelse 7.2 sikrer at plassering av renovasjonscontainere og lekeplass, samt</p>

<p>må være ferdigstilt før boliger kan tas i bruk. Vi gir derfor faglig råd om at planbestemmelsen punkt 7.3 endres til at «Lekeplass samt uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse til første bolig gis.» Ved andre ordlyden fra ferdigattest til brukstillatelse, sikres opparbeidelse av viktige funksjoner før boligene blir brukt som bolig.</p> <p><u>Veg og trafiksikkerhet</u> Forholdene ved adkomsten til boligområdet er slik at det ikke er naturlig å anlegge busstopp. Som vegeier vil vi ikke motsette oss planforslaget, men det kan ikke påregnes at fylkeskommunen etablerer noen busslomme her.</p> <p><u>Kulturminner og kulturmiljø</u> Vi mener at bestemmelsen 4.6 Bebyggelsens utforming, plassering og orientering. «Bebyggelsen skal utformes slik at området fremstår med et tiltalende og enhetlig preg når det gjelder volumer, takform, materialbruk og farger.» og «Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak» forsøker å styre endringen i landskapsbildet.</p> <p>Vårt tydelige faglige råd er at det bare tillates saltak med stedstypisk takvinkel, store og reflekterende glassflater bør ikke tillates, og materialbruk og farger følger lokal byggeskikk. Dette bør spesifiseres i tydelige og konkrete bestemmelser.</p>	<p>uteoppholdsarealer skal være opparbeidet før ferdigattest gis til første bolig. To boliger er allerede bygd. Kommunedirektøren ser ikke behovet for å endre bestemmelsen. Det samme gjelder bestemmelse 7.3 da denne sikrer at dette skal være opparbeidet innen brukstillatelse til tredje bolig.</p> <p>Busslomme ved vegkryss Liavegen/ FV.705 er nærmeste holdeplass. Det går ikke buss langs Liavegen i dag.</p> <p>Kommunedirektøren er enig i at pulttak ikke er stedstypisk i dette området. Forslaget til ny bestemmelse, skal ivareta at visuelle kvaliteter kan vurderes i byggesaksbehandlingen.</p>
<p>Statens vegvesen Vi minner om at investering i spredte løsninger for infrastruktur på sikt kan medføre unødige ekstrakostnader for kommunen.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>Mattilsynet Vi ser i planbeskrivelsen at våre forutsetninger som lå i vår uttale er bekreftet. I kommentaren til GeoTydal står det at landområdet berører ikke drikkevannskilder eller nedbørsfelt grunnvann som benyttes til drikkevannsuttak.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>Innherred renovasjon IKS Utbygging av Marstad boligfelt med en felles renovasjonsløsning ved innkjøringen er en god løsning. Veistandard og snumuligheter gjør at det blir vanskelig med bunntømte containere som blir tømt med en stor kranbil som krever samme snumuligheter som buss. Det vil da bli felles plastdunker for dette feltet. Arealbehovet for renovasjonen er avhengig av antall boenheter, men med 9 boenheter trenger vi 4 * 4 meter. Det kan med fordel settes opp et leskur eller levegg som skjermer avfallsdunkene.</p>	<p>Kommunedirektøren anbefaler at det settes opp leskur eller levegg som skjermer avfallsdunkene, før brukstillatelse gis til bolig nr. 3. Dette vil være positivt for det visuelle uttrykket.</p>

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. 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

Statsforvalteren i Trøndelag hadde innsigelse til planforslaget på grunn av manglende naturmangfoldregistreringer. I dialogmøte med Statsforvalteren ble det enighet om at kommunens miljøansvarlig skulle skrive en ny naturmangfoldvurdering, og sende denne til Statsforvalteren for å få ny vurdering av planforslaget. Årsaken til at dette kunne vurderes som godt nok for ny vurdering er at området er sterkt berørt av tidligere inngrep, som følger av tidligere gitt dispensasjon for fire boliger i området.

Naturmangfoldvurderingen ligger vedlagt saksdokumentet. Oppsummeringen lyder som følger:
Boligfeltet etableres i all hovedsak på fulldyrka jord, som var dels gjengrodd/brakklagt. I vest gjenstår en smal stripe produktiv løvskog av noe eldre bestand. Videre vestover vokser det smalere striper av skog langs kantene av fulldyrka jord. Basert på eksisterende kunnskapsgrunnlag, vil ikke tiltaket nevneverdig påvirke naturmangfold på negativ måte, og ingen vannforekomster blir berørt.

Etter at Statsforvalteren mottok ny naturmangfoldvurdering, har de trukket sin innsigelse.

Kulturminner



Ingen registrerte kulturminner i området.

Vurdering etter vannforskriften

Ingen registrerte vannforekomster i området.

Forankring FN's bærekraftsmål:

Tiltaket er vurdert i tråd med FN's bærekraftsmål.

 <p>6 RENT VANN OG GODE SANITÆRFORHOLD</p>	<p><i>Det er positivt at Marstad boligfelt følger vedtatt VA-plan. Dette sikrer at boligene har rent vann og gode sanitærforhold.</i></p> <p><i>Etablert renseanlegg er privat og ikke i tråd med kommunens krav til kommunale anlegg.</i></p>
 <p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p>	<p><i>Etablering av boliger i dette området medfører bosetting i rurale og rolige omgivelser.</i></p> <p><i>Det er ikke nødvendigvis i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, på grunn av avstand til sentrumsfunksjoner. Det er viktig for Selbu at det er tilbud om å bosette seg i grendene, og at dette skjer i felt – framfor spredt boligbebyggelse.</i></p>

Kommunedirektørens konklusjon:

På bakgrunn av vurderingene, anbefaler kommunedirektøren at Kommunestyret godkjenner reguleringsplanen med de foreslåtte endringene i innstillingen.