



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for samfunnsutvikling		
Det faste utvalg for plansaker		
Kommunestyret		

2.gangs behandling - Detaljreguleringsplan Tømratunet boligområde

Kommunedirektørens forslag til vedtak/innstilling:

På grunn av høringsuttalelse fra beboerne langs Tømratunet (vedlegg til saksframlegget) bes **Hovedutvalg for samfunnsutvikling (som trafikksikkerhetsutvalg)** å ta stilling til følgende problemstilling:

Enten:

- a. Rekkefølgekrav som sikrer at vegen Tømratunet skal fysisk stenges sør for gangsti og søndre avkjørsel til offentlig pendlerparkering består, i tråd med vedtak i 1.gangs behandling av planforslaget. Den fysiske sperringen kan fjernes dersom vegen oppgraderes i tråd med plankart og bestemmelser sør for sperringen.

Eller:

- b. Rekkefølgekrav som sikrer at vegen Tømratunet skal fysisk stenges sør for gangsti og søndre avkjørsel til offentlig pendlerparkering tas ut av reguleringsplanen. Beboerne i området har mulighet til å oppgradere Tømratunet i tråd med planen, men det er ikke et krav.

Hovedutvalg for samfunnsutvikling anbefaler at punkt x (a eller b) følges videre i behandlingen av planforslaget ved 2.gangs behandling i Det faste utvalg for plansaker.

Det faste utvalg for plansaker:

Jf. plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan Tømratunet boligområde (plan-ID 2021-000-2) med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse_Tømratunet boligområde_planforslag revidert 05.11.2022
- 2 Reguleringsbestemmelser - Tømratunet boligområde - planforslag revidert 07.11.2022
- 3 Tømratunet_prinsipper overvannshåndtering_05.11.2022

- 4 Situasjonsplan VA + strøm.pdf
- 5 52200789-RIG-N01 J02 Leiligheter Tømra revidert 03.05.2022.pdf
- 6 Tømraturnet boligområde - Støyutredning
- 7 Høringsuttalelser reguleringsplan Tømraturnet boligområde
- 8 Innspill til Reguleringsplan Tømraturnet boligområde
- 9 Tilbakemelding på 30/63 - Høringsbrev - Reguleringsplan Tømraturnet boligområde
- 10 innspill til Tømraturnet.docx
- 11 Høringsuttalelse til reguleringsplan for Tømraturnet - Selbu kommune.pdf
- 12 Plankart_Tømraturnet boligområde_A2_M1000_planforslag_revidert 05.11.2022
- 13 Fylkeskommunens uttalelse til reguleringsplan Tømraturnet boligområde - Selbu kommune.PDF

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Sammendrag:

Reguleringsplanen regulerer minimum 12 boenheter på deler av den gamle idrettsplassen på Tømra (gnr./bnr. 30/63). I planområdet kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse/rekkehus med leiligheter. Den planlagte bebyggelsen er illustrert med én etasje, men reguleringsbestemmelsene åpner for bebyggelse i inntil to etasjer.

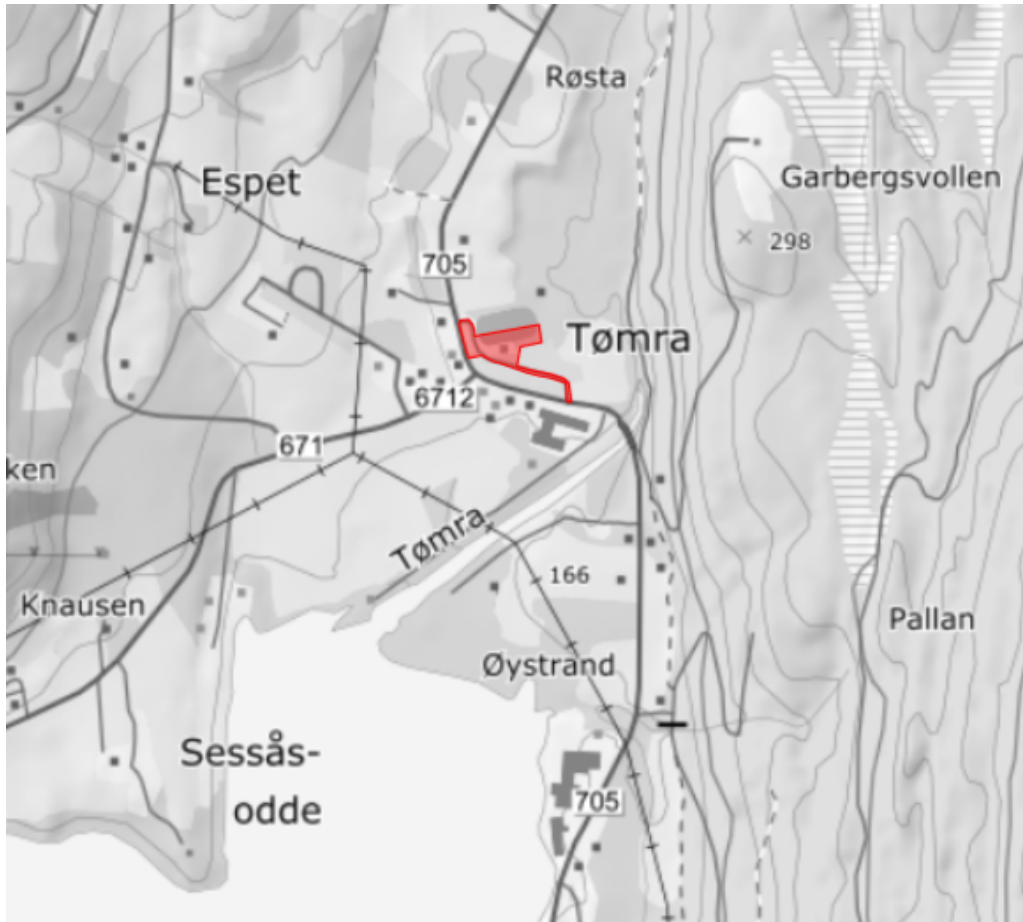
Vegen Tømraturnet inngår i plankartet, samt offentlig pendlerparkering mellom fv. 705 og Tømraturnet. Pendlerparkeringen får adkomst fra Tømraturnet og er regulert til offentlig formål. Hovedutvalg samfunnsutvikling og Planutvalget vedtok ved 1.gangs behandling at vegen Tømraturnet reguleres til privat veg, og at den skulle fysisk sperres sør for gangsti og pendlerparkering, med mindre den sørligste delen av vegen blir oppgradert. Det løftes nå innstilling til Hovedutvalg for samfunnsutvikling om vedtaket om fysisk sperring på vegen Tømraturnet skal bli stående. Beboerne i området har uttalt at de ikke ønsker sperringen. Vegen forblir regulert til felles/privat.

Boligene i området skal tilkobles offentlig vann- og avløpssystem.

Saksopplysninger:

Plannavn/Plan-ID	Tømraturnet boligområde/2021-000-2
Forslagsstiller/tiltakshaver	GeoTydal AS/Granby AS
Berørt eiendom/sted	Gnr./bnr. 30/63, 30/77, 30/92, 30/3, 30/43,55 og 1705/10
Hensikt med planen	Regulering av boliger
Størrelse på planområdet	11,3 dekar
Formål i kommuneplanens arealdel 2014-2024	Boligformål - framtidig og LNFR - framtidig. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Hele området er regulert til anlegg for idrett og sport i reguleringsplan Tømra (1993).

Planområdet ligger på den gamle idrettsplassen på Tømra. På nordsiden av fv. 705 og nordsiden av vegen Tømratunet. Tømratunet har avkjørsler til fv. 705 både i nordre og sørlige ende av vegen.



Figur 1 Oversiktsbilde som viser plassering av planområdet

Hensikten med reguleringen

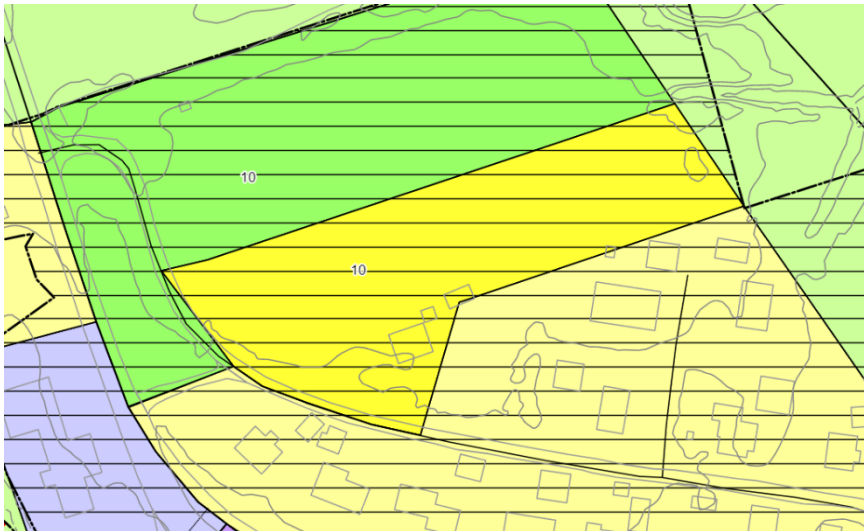
Hensikten med reguleringen er å legge til rette for ny boligbebyggelse på Tømra. Dette er i tråd med føringer i kommuneplanens samfunnsdel (2018) som har et delmål om å videreføre fortetting og videreutvikle senterstruktur for aksene Tømra-Mebonden.

Tiltakshaver mener at planforslaget vil bidra med å videreutvikle det eksisterende boligområde på Tømra, samt at det planlagte tiltaket vil være tilpasset ulike kjøpegrupper.

Reguleringsplanen legger også til rette for etablering av offentlig pendlerparkering på Tømra.

Forhold til overordnet plan og andre reguleringsplaner

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2014-2024 er arealet som nå foreslås regulert til boliger avsatt til boligformål. Arealet der pendlerparkeringa reguleres er avsatt til LNFR-formål – framtidig. Hele arealet har detaljeringszone «reguleringsplan skal fortsatt gjelde», noe som innebærer at det er reguleringsplan Tømra (vedtatt i 1993) som er gjeldende for området.



Figur 2 Kartutsnitt som viser KPA 2014-2024

Reguleringsplanen fra 1993 regulerer området til anlegg for idrett og sport. Anlegg for idrett og sport er et formål som ble regulert etter tidligere plan- og bygningslov. Med de gjeldende tegneregler for plankart som vi har i dag ville området vært regulert til idrettsanlegg, som er et formål under «bebyggelse og anlegg». Dermed vurderer kommunen at reguleringsplanen ikke utløser krav om konsekvensutredning, selv om arealet er avsatt til LNFR-framtidig i KPA. Eiendom gnr/bnr 30/77 (klubbhuset på Tømra) ble endret fra formål anlegg for idrett og sport til boligformål i 2020.



Figur 3 Kartutsnitt som viser reguleringsplan Tømra fra 1993

Beskrivelse av området

Boligfeltet på Tømra er et tidligere kommunalt boligfelt, med 13 boenheter i dag. Gjennom boligfeltet går vegen Tømraturnet som i gjeldende reguleringsplan fra 1993 er regulert til

offentlig veg, men vegen driftes privat i dag på grunn av vegstandard og bredde. I reguleringsplanen fra 1993 er ikke vegen regulert som en gjennomgående veg (se figur 3).

Etter at idrettsplassen ble avviklet har arealet blitt dyrket-opp. Det drives landbruk på området i dag. Arealet er registrert som fulldyrka jord i AR5-kartet.

Oppstart av planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 13.10.2021. Deretter sendte forslagsstiller oppstartsvarselet ut til relevante sektorinteresser og naboer til planområdet.

I oppfølgingsmøte mellom forslagsstiller/tiltakshaver og kommunen 7. april 2022 ønsket kommunen at hele vegstrekningen for Tømraturnet ble inkludert i planområdet. Årsaken til dette er at vegstrekningen vil bli påvirket av økt trafikk, og fordi kommunedirektøren ønsker å løfte politisk om vegen skal reguleres til privat/felles eller offentlig veg. Dette omtales også senere i saksframlegget. Temaet har ikke vært omtalt i varsel om oppstart, og naboer har dermed ikke hatt muligheten til å uttale hva de mener om dette temaet før saken ble sendt på høring etter 1.gangs behandling.

Beskrivelse av planforslaget

Boligformål

Reguleringsplanen sikrer bygging av 12-18 boenheter fordelt på tre delfelt innenfor planområdet. Boligene vil få felles avkjørsel fra Tømraturnet. Etablering av interne kjørearealer i feltet avklares gjennom byggesak. I planbeskrivelsen på side 21-22 kan man se illustrasjoner av planlagt bebyggelse.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at boligene innenfor planområdet skal være frittliggende småhusbebyggelse/rekkehus med leiligheter i inntil to etasjer. Bebyggelsen kan ha saltak eller pulttak. Maksimal mønehøyde på saltak er 9 meter. Maksimal høyde på pulttak er 8 meter.

Teknisk infrastruktur – veg og parkering

Boligområde har adkomst fra fv. 705 via Tømraturnet. Tømraturnet har i dag varierende standard og bredde, og driftes privat. Selbu kommune er grunneier på deler av vegstrekningen, men har ikke overtatt driften av vegen på grunn av at vegens standard og bredde ikke er i tråd med kommunens krav.

Ved etablering av 12-18 boliger innenfor planområdet dobles antallet boliger langs vegen, noe som vil medføre økt trafikk og belastning. For å sikre at vegens standard og bredde er trafiksikker nok bør standarden heves på hele vegstrekningen. På grunn av dette er vegareal regulert i reguleringsplan Tømra (1993) tatt inn i plankartet for Tømraturnet boligområde.

Tiltakshaver skal oppruste nordligste del av Tømraturnet (delen som er regulert til felles/privat kjøreveg). Dette er sikret i rekkefølgekrav 7.6.

Teknisk infrastruktur – vann, avløp, strøm

Det er regulert område for ny trafo innad i planområdet.

Boligene skal tilkobles kommunalt vann- og avløpsnett som er etablert i området. Det er sikret i rekkefølgekrav at VA-plan skal utarbeides og godkjennes av kommunen.

Landbruksverdier, landskap og skog

Planforslaget berører 3,8 dekar fulldyrket jord. Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at plan for behandling av matjord og tiltak mot spredning av fremmede arter skal foreligge før byggetillatelse kan gis. Matjord skal fortrinnsvis benyttes til å forbedre etablerte jordbruksarealer i planområdets nærhet, sekundært benyttes til nydyrking i andre områder.

Planområdet er for øvrig relativt flatt og ligger i et allerede bebyggt område.

Folkehelse/Barn og unges interesser/Rekreasjon og utearealer

Folkehelse er ikke spesifikt vurdert i planforslaget, men temaer som vil ha påvirkning på folkehelsen er omtalt og vurdert. Herunder trafiksikkerhet, støyforhold, solforhold, uteoppholdsarealer og flere andre temaer.

I forbindelse med planforslaget er støyforhold utredet av Norconsult. Det er sikret i rekkefølgebestemmelser og plankart at det skal etableres en støyvoll på minimum 1,0 meter høyde for å skjerme bebyggelse fra støy som kommer fra fv. 705.

Det er også sikret felles uteoppholdsareal i feltet, samt at hver boenhet skal ha tilgang til minimum 50 kvm privat uteareal.

Vurdering av vannressursloven/vannforskriften

Planområdet berøres ikke av vassdrag. Ut av kart kan man se at det er registrert en vannforekomst på gnr/bnr 30/92, men dette er en åpen drengroft som drenerer mot et eksisterende sandfang ved veien Tømratunet.

Grunnforhold, flom, ras og skred

Planområdet har ikke spesielle utfordringer knyttet til flom eller overvannshåndtering ved sterk nedbør. Det er etablert kommunalt overvannsnett for bebyggelsen i området.

Planområdet ligger under marin grense. Det er gjennomført geoteknisk vurdering av området i regi av Norconsult AS. Rapporten sier at det kan forekomme sprøbruddmateriale i planområdet. Og at områdestabilitet og sikkerhet mot løsmasseskred er vurdert for tomte med grunnlag i topografiske kriterier. Områdestabilitet og sikkerhet mot løsmasseskred er vurdert som tilfredsstillende for planområdet. Geoteknisk vurdering er vedlagt saksframlegget.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Tiltakshaver har utarbeidet ny ROS-analyse i forbindelse med planforslaget. Analysen avdekker tre relevante forhold:

- Radon: ifølge NGUs 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. Dette er også sikret i bestemmelse 2.4.
- Støysoner fra infrastruktur: Området ligger i nærheten av fv. 705. Støyberegninger som er utført av Norconsult har identifisert forhold og avbøtende tiltak som er tatt inn i

planforslaget. Det er sikret i rekkefølgebestemmelse 7.5 at det skal etableres støyvoll med høyde på minimum 1,0 meter. Det er sikret i plankartet hvor denne vollen skal plasseres.

- Kraftverk/anlegg for energioverføring: Trafo plassert i område som er regulert for formålet vil ikke gi utfordringer mtp stråling for bebyggelsen. På bakgrunn av dette er risikoen vurdert som ubetydelig.

Høringsuttalelser

Høringsuttalelse	Kommentar fra kommunen
<p>Statsforvalteren i Trøndelag <u>Landbruk</u> Reguleringsplanen er i tråd med overordna plan, både arealdelen og samfunnsdelen. Det er likevel svært uheldig at matproduserende areal skal benyttes til boligformål. Vi viser i den forbindelse til føringer om et skjerpet jordvern, jf. revidert Nasjonal jordvernstrategi fra juni 2021. Reguleringsbestemmelsenes § 2.2 ivaretar vårt krav om matjordplan.</p> <p><u>Klima og miljø</u> Det må i større grad og i detalj beskrives hvordan kombinasjonen kommunalt overvannsystem og grønne områder skal samhandle for å få til en naturbasert overvannsløsning. Dette gjøres vanligvis gjennom en VA-plan. Det må videre begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger velges bort, dersom dette ikke er planlagt. Slik vi ser det er ikke det kommunale overvannsystemet i dag naturbasert. Vi viser til vår uttalelse til varsel om oppstart hvor det skal begrunnes dersom naturbaserte løsninger velges bort. Med bakgrunn i statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging samt klimatilpasning, gir vi faglig råd om at det utarbeides en VA-plan som viser hvordan overvann skal håndteres. Det må tas utgangspunkt i naturbaserte løsninger og det skal begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger velges bort.</p>	<p>Det er utarbeidet prinsipper for vann, avløp og strøm, samt overvannshåndtering til reguleringsplanen. Den ligger vedlagt.</p> <p>Kommentar fra forslagsstiller: <i>Ca 50 % av takvann føres til naturlig fordøyning/infiltrasjon til terreng på området, resterende takvann og gårds plasser føres inn på kommunal overvannledning via sandfangkummer. Løsningen er derfor delvis naturbasert.</i></p> <p><i>Kommunal overvannsledning har utløp til Tømraelva.</i></p> <p><i>Løsningen er godkjent av Selbu kommune sin VA-avdeling.</i></p>
<p>Trøndelag fylkeskommune <u>Nyere tids kulturminner</u> Vi skrev følgende faglig innspill til oppstartsvarselet: <i>Vi opplever en økt tilrettelegging for nedbygging av det lokale kulturlandskapet i området Tømra-Granby langs pilegrimsleden. Også denne planen åpner for økt fortetting av tidligere lokalt kulturlandskap på Tømra. Funnstedet til en fjernet automatisk fredet kavlbbru på østre del av eiendom 30/63 i planområdet vitner om stor kulturhistorisk tidsdybde i denne delen langs Romboleden. Den nasjonale kulturhistoriske opplevelsessatsing pilegrimsleden går lokale historiske landskapet. Vi anbefaler at kommunen som planmyndighet påser at landskapsverdiene langs Romboleden ivaretas i tilstrekkelig grad. Det bør defineres et</i></p>	<p>Tiltaket påvirker ikke Romboleden da den ikke går innom planområdet, men følger FV 705 før den går videre langs Strandvegen fv. 6712.:</p>  <p>Kartutsnittet viser traseen for Romboleden slik den er ifølge pilegrimsleden.no.</p>

<p><i>influenzområde, som avgrenser en buffersone, der hensyn til det historiske landskapsbildet bør veie tungt. Dette fordi fortetting i minst mulig grad bør svekke samfunnsverdier som friluftsliv, kulturminne- og miljø/jordbruksverdier i det lokale kulturlandskapet.</i></p> <p>Vi kan ikke se at planbeskrivelsen omtaler og drøfter denne problemstillingen. Vi forutsetter at dette gjøres som et hensyn til en berørt kulturmiljøverdi i videre planprosess. Dette særlig med hensyn til grad av fortetting og utforming.</p> <p><u>Kulturminner eldre tid</u> Vi gjør spesielt oppmerksom på Askeladd ID 142087. Dette er et kavlbuanlegg som ble fjernet på 1950-tallet i forbindelse med etablering av idrettsanlegg. Det kan imidlertid fremdeles være rester etter denne i grunnen. Hvis man under arbeidene skulle komme i konflikt med disse, må fylkeskommunen varsles omgående.</p>	<p>Bebyggelsen blir utformet som eksisterende bebyggelse med småhus og stor grad av grøntareal.</p> <p>Dette er sikret i bestemmelse 2.1</p>
<p>NVE <u>Geoteknikk/kvikkleire</u> Norconsult har gjennomført en geoteknisk vurdering av 03.05.2022. Norconsult har ikke gjennomført grunnboringer i forbindelse med rapporten, men legger til grunn tidligere grunnundersøkelser i sin vurdering. I rapporten konkluderer Norconsult med at «Områdestabilitet og sikkerhet mot løsmasseskred er vurdert som tilfredsstillende for planområdet. 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.». NVE tar Norconsults konklusjon til etterretning.</p> <p><u>Overvannshåndtering</u> I vår uttalelse til planoppstart var vi opptatt av forholdet til overvannshåndtering og at disse forholdene ble belyst og avklart gjennom planarbeidet. I forslaget til bestemmelsenes § 7.1 (Krav om situasjonsplan) heter det at: «Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en situasjonsplan for hver tomt som viser avrenning av overflatevann». I §7.2 heter det videre at «Det skal utarbeides en VA-plan som skal godkjennes av kommunen». Som tidligere nevnt er vårt prinsipielle syn at forholdet til overvannshåndtering, herunder (overordnet) VA-plan bør vurderes og inngå som del av plansaken og ikke skyves til byggesak. Dette skyldes flere forhold, men våre erfaringer viser at i områder med tett feltutbygging med høy utnyttelsesgrad er det i praksis ofte krevende å kunne forvalte overvannet på en god måte innenfor egen eiendom og planområde. Når en kommer til byggesak er ofte bygninger, konstruksjoner og anlegg allerede oppført og/eller terreng arrondert på en slik måte at de gode overvannsløsningene ikke lenger er tilgjengelige eller mulighetene for dette sterkt redusert. Vårt syn er derfor at en burde ha</p>	<p>Kommentar fra forslagsstiller: <i>VA-løsninger er drøftet og avklart med kommunens VA-avdeling i en tidlig fase, og det er dermed ikke uklarheter til VA-løsningene til feltet. Dette kunne imidlertid ikke startsforvalteren kjenne til.</i></p> <p><i>Vi utarbeider imidlertid nå en enkel VA-plan som viser prinisppene, og oversender den som vedlegg til reviderte plandokumenter.</i></p> <p><i>Brannvannsforsyning kommenteres i ROS-analysen.</i></p>

<p>gjennomført en noe mer detaljert vurdering av forholdet til overvann da tall fra Finans Norge viser at antall skader etter styrtregn er 10-doblet på 10 år.</p>	
<p>Statens vegvesen Vi registrerer at våre merknader ved varsel om oppstart har blitt ivaretatt i planforslaget, og vi har følgelig ingen merknader til planforslaget.</p>	
<p>Sametinget Ingen spesielle merknader til planforslaget.</p>	
<p>Mattilsynet Drikkevannsforsyning (...) Vi legger også til grunn at avklaringen med kommunen innebærer at det kommunale vannverket har tilstrekkelig leveringskapasitet for dette. Vi bemerker at det ville vært ønskelig at disse forholdene var presisert i planbeskrivelsen.</p> <p>Planbestemmelsene pkt. 7.2 stiller krav om VA-plan som skal godkjennes av kommunen. Vi forutsetter at VA-planen skal utarbeides av person med tilstrekkelig drikkevannsfaglig kompetanse. Vi legger også til grunn at VA-planen må inkludere vurdering av vannverkets leveringskapasitet på det aktuelle tilkoblingspunktet.</p> <p>Plantehelse Planbestemmelsene pkt. 2.2 angir at plan for behandling av matjord og tiltak mot spredning av fremmede arter skal foreligge før byggetillatelse kan gis. Vi anser at det innebærer at flytting av matjord er eller kan bli aktuelt. Utbygger har plikt til å kjenne til jordas smittestatus, og sørge for at alvorlige planteskadegjørere, flôghavre og fremmede arter ikke blir spredd. Det ville vært ønskelig med kort omtale av disse forholdene under pkt. 2.2 i planbestemmelsene.</p> <p>Planbeskrivelsen angir at oppstartvarsel ble sendt til høringsinstanser og berørte parter i november 2021. Så langt vi kan se fra våre arkiver, mottok Mattilsynet ikke slik varsel.</p>	<p>Reguleringsbestemmelsene og planbeskrivelsen er noe endret, og omtaler nå de relevante forholdene som Mattilsynet kommenterer.</p> <p>Dette er avklart mellom Mattilsynet og forslagsstiller. Mattilsynet mottok varsel om oppstart.</p>
<p>Granby AS (Tiltakshaver) Ønsker at areal regulert til «annen veigrunn» mellom vegen Tømraturnet og boligformål i B1 reduseres fra ca. 5 meters bredde til ca. 1 meter bredde. 1 meter blir da regulert til «annen veigrunn»/vegskulder, og de resterende kvadratene reguleres til boligformål i B1. Ved å endre arealet til boligareal sikres det at arealene blir vedlikeholdt i samme stand som øvrige arealer regulert til boligformål, da det kan fradeles til private boligeiendommer. Byggegrensen mot vegen Tømraturnet kan bestå som i foreslått plankart.</p> <p>Granby AS har en avtale med Selbu kommune om kjøp av deler av eiendom 30/63. De omtalte arealene vil komme som et tillegg til gjeldende</p>	<p>Arealformålet «annen veigrunn» tilpasses til 1 meters bredde langs nordsiden av Tømraturnet. Resterende areal inngår i boligformålet, og kan fradeles til boligomtene.</p>

<p>avtale og måles opp ved samme oppmålingsforretning.</p>	
<p>Beboere Tømratunet (14 underskrifter) Beboernes merknad dreier seg om delen av planforslaget som omhandler vegen Tømratunet. Det ønskes ikke bom eller å utvide vegen. Dersom vegen må utvides vil det føre til tap av tomteareal og en stor økonomisk belastning til hver enkelt. Beboerne mener at de har en bruksrett på vegen på grunn av lang brukstid. Veggen har gjennomkjøringsveg siden 1973. Bom ønskes ikke av praktiske årsaker. Det vil påvirke snøbrøyting, søppeltømming og muligheter for gjennomkjøring for beboerne. Beboerne anser det som lite sannsynlig at trafikken fra de nye boenhetene i hovedsak vil gå gjennom feltet, da det vil være naturlig for dem å kjøre den nordre avkjøringen, også uten bom. Beboerne bør ikke påføres utgifter på grunn av omdisponering av vegen og utbygging av boligfeltet. Beboerne ønsker at gangfeltet over fv. 705 blir gjort mindre trafikkfarlig, g ønsker i tillegg en ny overgang over fv. 705 ved den sørlige avkjørselen.</p>	<p>Reguleringsplanen fra 1993 regulerer ikke Tømratunet som en gjennomkjøringsveg i feltet, men hele vegen er avsatt som adkomstveg i kommuneplanens arealdel. Det er ikke gjort noen konkrete fagutredninger for om trafikken fra de nye boenhetene vil kjøre nordover eller sørover på Tømratunet. Kommunedirektøren vurderer at dette vil avhenge av flere faktorer, som mål for kjøreturen og personlige preferanser for sjåføren. Vegbredde og standard vurderes til å ikke være optimal for vegen. Antallet enheter som bor langs vegen vil fordobles, og trafikken vil med stor sannsynlighet også øke sør for de nye boligene. Det viktigste med å inkludere vegen Tømratunet i plankartet var å regulere vegen til privat/felles adkomstveg. Dette innebærer at vegen ikke skal overtas av kommunen i framtida. Beboerne uttaler seg ikke om dette, og kommunedirektøren løfter ikke dette temaet i ny saksbehandling av planforslaget. Spørsmålet om fysisk sperre på vegen løftes til ny politisk behandling i Hovedutvalg for samfunnsutvikling, les mer under vurderinger på side 13-14.</p>
<p>Naboer: John Slind (driver av landbruksjord på naboeiendom) Jorda som ligger tett opp til bebyggelsen er dyrket, noe som krever at det kjøres landbruksmaskiner i perioder på sommerhalvåret. Dette vil skape støy fra maskinene og også i perioder lukt fra husdyrgjødsel. Kjøring vil foregå til alle døgnets timer ut fra behov og værforhold. Det vil være av største viktighet at beboere som kjøper bolig i området er informert om dette før de går til innkjøp av boligen. Dette for å unngå unødige konflikter og misnøye med at jorda drives og det det medfører av støy og luktplager. Med tanke på slåmaskiner er det krav om en viss avstand mellom der det skal slås og bebyggelse eller vei. Jeg tviler på at dette blir overholdt slik som tegningene foreligger nå i dag. Av sikkerhetshensyn kan det oppstå uheldige situasjoner der slåmaskina kan sende i vei for eksempel steiner. Min erfaring med bebyggelse i nærheten av dyrket mark tilsier et behov for at det settes opp et fysisk skille i form av et gjerde. Økt bebyggelse vil medføre flere mennesker i området. Det vil øke faren for at flere benytter dyrka mark til ferdsel. Det kan også være aktuelt å sette opp driftsbygninger med husdyrproduksjon på min eiendom 30/34 i framtida. Politisk sett er det også presisert med brev til alle landets kommuner fra landbruks og</p>	<p>I Selbu er det mange boliger og boligfelt som grenser til landbruksområder. Det har ikke vært praksis å sikre gjerde mellom boliger og dyrket mark i andre arealsaker i kommunen. Kommunen har heller ikke erfaringer med at dette er et problem for sikkerhet og ferdsel på dyrka mark ellers i Selbu. Grunneier av naboeiendommene rundt Tømratunet boligområde står fritt til å gjerde-inn dyrka mark, men det vil ikke bli satt som krav i reguleringsbestemmelsene. I planlagt bebyggelse ligger adkomstveg mellom ny bebyggelse og dyrka mark, denne vil fungere som en naturlig buffersone.</p>

matdepartementet at det er viktig å ivareta matjorda. Det er blitt spesielt aktuelt nå med den utviklinga som skjer i verden med økt konfliktnivå og store klimaufordringer. Dette fører til en trussel om matmangel og sult i store deler av verden. Med tanke på dette framstår det temmelig meningsløst å bygge boliger på god matjord.

Per Kåre Slind (grunneier av naboeiendom med dyrket mark)

Siden det er dyrket mark, må naboer regne med støy og lukt i perioder, til og med i ubekvem tid. Mulige kjøpere må blir informert om dette før kjøp. Dette for å unngå klager. Det er behov for tett gjerde mellom dyrket mark og vei/bebyggelse. Dette på grunn av økt sikkerhet for beboerne med fysisk skille mot der landbruksmaskiner kjører. Ved økt boligmasse, vil det også være flere myke trafikanter i området. Med et fysisk skille vil en øke sikkerheten betraktelig. En ønsker heller ikke ferdsel på dyrket mark. Et fysisk skille vil bidra til at ferdsel unngås. En skal ikke se bort ifra at det i fremtiden kan bli driftsbygning i nærheten. Det kan være driftsbygning som for eksempel inneholder enten storfe, sau/geit, gris, høne/kylling. Dette vil da kunne medføre lukt og støy.

Det er kjent at alle landets kommuner har fått tilsendt brev fra landbruks- og matdepartementet: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/ta-vare-pa-matjorda/id2911330/>. I dette brevet presiserer departementet viktigheten med å ivareta matjorda i den situasjonen verden befinner seg i, med krig og konflikter mellom ulike land. Videre skriver de at kommunene har et stort ansvar for å sikre jordbruksarealene og sørge for at jordvern er et overordnet hensyn i arealplanleggingen. Arealet til Tømratunet består av god og lettdrevet dyrket mark. Bildene viser hvor gode vekstforholdene er på arealet.

Endringer etter høring av planforslaget

Etter høringen av planforslaget er det gjort følgende justeringer og endringer i planforslaget:

- Arealformål for trafostasjon har fått ny plassering i plankartet på grunn av behov for større plass til tiltaket enn foreslått i plankart som ble sendt på høring (se side 19 i planbeskrivelsen). Ny plassering er ved offentlig pendlerparkeringsplass.
- Arealformål «annen veggrunn» på nordsiden av vegen Tømratunet er tilpasset og fått en bredde på 1 meter. Arealformålet har i tidligere plankart hatt en bredde opp til 5,8 meter. Arealet som tidligere har vært regulert til «annen veggrunn» er nå regulert til boligformål, og kan inngå i boligtomtene i delfelt B1. Byggegrensen er tilsvarende tilpasset i plankartet.
- Prinsippene for vann, avløp, strøm og overvannshåndtering er beskrevet nærmere i vedlegg og i planbeskrivelsen.

- I reguleringsbestemmelse 2.2 om jordvern og spredning av svartelistede arter er det tydeliggjort at i plan for behandling av matjord skal det også stå om svartelistede arter, fremmede arter og alvorlige planteskadegjørere. Og hvilke tiltak som evt skal hindre en spredning.
- Reguleringsbestemmelse 7.6 Felles/privat kjøreveg oppdateres slik at den omtaler sperring av Tømratunet, i tråd med vedtak i 1.gangs behandling.

Vurdering:

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

Som nevnt tidligere i saksframlegget er utbygging av boliger på Tømra i tråd med kommuneplanens samfunnsdels (2018) mål om fortetting i aksen Tømra – Mebonden.

Bestemmelse 2 i KPA 2014-2024 stiller krav om at planer for vann og avløp, samt elektrisitet, skal utarbeides og behandles parallelt med reguleringsplaner. I planforslaget er det sikret at VA-plan skal utarbeides og godkjennes av kommunen, og at VA-anlegg skal være ferdigstilt for hvert utbyggingstrinn før brukstillatelse til første bolig kan gis. Det er før 2.gangs behandling utarbeidet skisser som viser prinsipper for VA-løsninger i boligområdet.

Reguleringsbestemmelsene sikrer minimum 50 kvm privat uteareal, i tillegg reguleres 400 kvm til felles lekeareal. Bestemmelse 3 i KPA 2014-2024 stiller krav om at det avsettes minimum 50 kvm per bolig til lekeareal, og at minimum størrelse på nærlekeplass skal være 200 kvm. Reguleringsplanen åpner for 12 til 18 boenheter, og skal derfor ha 600 kvm-900 kvm regulert til leke-, ute- og oppholdsplasser. På bakgrunn av dette er reguleringsplanen ikke i tråd med KPA 2014-2024 og krav om lekeplass. Ifølge retningslinjene i KPA 2014-2024 kan kravet til lekeplass vurderes for små boligområder (mindre enn 10 boliger) og boliger i spredtbygd strøk. Tømra er ikke et lite boligområde, men med bakgrunn i at planområdet ligger i nærheten av naturområder, og det i tillegg reguleres minimum 50 kvm uteoppholdsareal på egen tomt, vurderes det at 400 kvm er tilstrekkelig som samlet uteoppholdsareal.

Vurdering av folkehelse, og barn og unges interesser

Det er positivt at støyforhold, solforhold, grunnforhold og trafikksikkerhet er vurdert i planforslaget og at nødvendige avbøtende tiltak er sikret i bestemmelser og plankart. Gangsti mellom Tømratunet og gangfelt over fv. 705 er regulert i plankart og sikret i rekkefølgekrav. Det eksisterer en gangsti mellom disse to vegene i dag også, men denne er etablert slik at den ikke møter gangfelt over fv. 705. Gangstien er nå regulert slik at man blir naturlig ledet til gangfelt over fv. 705. Dette er positivt.

Som nevnt over er det regulert 400 kvm felles leke/uteareal for boligene i planområdet. Utover dette legger ikke planforslaget spesifikt til rette for barn og unge.

Veg - Tømratunet

Privat/felles veg

Tømratunet er regulert til offentlig veg i gjeldende reguleringsplan fra 1993. Beboerne langs vegen har tidligere ønsket at kommunen skal overta drift og vedlikehold av vegen. Vegen er 335 meter lang. I dag er den hovedsakelig 3-3,5 meter bred. Vegstandard (bæreevne osv) er noe vanskelig å vurdere, men den er av dårligere standard enn hva kommunen stiller krav om.

Forslagsstiller har tatt inn hele vegstrekningen for Tømratunet i plankartet etter kommunedirektørens ønske, for å ta stilling til om Tømratunet skal reguleres til privat eller offentlig i ny reguleringsplan, og for å vurdere trafikksikkerheten på vegen.

I 1.gangs behandling av plansaken ble det vedtatt at vegen Tømratunet reguleres til privat/felles.

Dette er på grunn av kommunens saker angående omgjøring fra offentlig til private veger, og på grunn av budsjettkutt i vegseksjonen. Derfor anbefalte kommunedirektøren å regulere hele vegstrekningen for Tømratunet til felles/privat veg. Dette vil tydeliggjøre at kommunen ikke vil overta drift og vedlikehold av vegen i framtiden. Drift av veg koster 104 kroner per meter i året, ifølge hovedplan for veg i Selbu kommune (2021). Tømratunet vil altså koste 34 840 kr årlig i drift.

Beboerne langs vegen har ikke kommentert at vegen reguleres til privat/felles i sin høringsuttalelse.

Trafikksikkerhet og fysisk sperre på Tømratunet

I 1.gangs behandling av plansaken rådet Hovedutvalg for samfunnsutvikling Det faste utvalg for plansaker at det sikres i rekkefølgekrav at Tømratunet skal fysisk sperres sør for gangveg og søndre avkjørsel til pendlerparkeringen. Videre ble det sikret at vegsperringen kunne fjernes dersom vegstandard sør for sperringen ble oppgradert i tråd med plankart og reguleringsbestemmelser.

Bakgrunnen for dette er at selv om Tømratunet reguleres til felles/privat veg er det fortsatt et spørsmål om det skal kreves standardheving på vegen for å ivareta trafikksikkerheten langs strekningen. Vegen vil mest sannsynlig få økt belastning både nordover og sørover fra avkjørselen til de nye boligene som planen regulerer. For at trafikksikkerheten langs vegen skal være godt nok ivaretatt vurderer kommunedirektøren at det ikke er tilstrekkelig at kun nordre del av Tømratunet rustes opp i forbindelse med utbyggingen av Tømratunet boligområde. Derfor bør det sikres en god nok standard og vegbredde for hele vegen.

Videre i saksframlegget for 1.gangs behandling skrev kommunedirektøren at dersom det ikke ble stilt krav til at hele vegstrekningen skal rustes opp i forbindelse med utbyggingen av boligområdet, bør det stilles krav til at vegen skal fysisk stenges for gjennomkjøring sør for søndre avkjørsel til pendlerparkeringen. En fysisk stenging av vegen må gjennomføres slik at gående/syklende enkelt kan passere sperringen. Dette vil hindre at trafikken øker gjennom det eksisterende feltet og virke som et trafikksikkerhetstiltak for beboerne. Skilting om gjennomkjøring forbudt e.l. anses ikke for å være et godt nok tiltak.

Det var denne argumentasjonen som var grunnlaget for Hovedutvalg for samfunnsutviklings innstilling til Det faste utvalg for plansaker. Etter 1.gangs behandling ble bestemmelse 5.2 endret til følgende:

5.2 Kjøreveg – felles/privat veg

*Kjørevegen reguleres som felles/privat veg.
Vegen skal bygges med kjørebanebredde 5,0 meter.*

Hele Tømratunet reguleres til felles/privat veg. For å sikre ivaretagelse av trafikksikkerhet langs vegen skal vegen fysisk stenges like sør for søndre avkjørsel til pendlerparkeringen. Den fysiske sperren kan fjernes dersom tilfredsstillende standard oppnås på vegen sør for sperringen (se bestemmelse 5.1). Nord for regulert sperring skal Tømratunet utbedres i tråd med plankart og bestemmelser ved bygging av nye boenheter innenfor planområdet (se

bestemmelse 7.6).

Den fysiske sperringen skal etableres slik at myke trafikanter enkelt kan komme seg forbi.

Det er også sikret i bestemmelse 7.6 at sperringen av vegen skal skje samtidig med oppgradering av nordligste del av Tømraturnet. For at bestemmelse 7.6 skal fungere som et rekkefølgekrav legges det inn at vegen skal være oppgradert før 1. brukstillatelse gis, med unntak av bebyggelse på eiendommene 30/77 og 30/92.

Beboerne langs Tømraturnet har i sin høringsuttalelse skrevet at de ikke ønsker sperring på vegen. De ønsker heller ikke krav om utvidelse av vegen. På grunn av at sperring av vegen ikke var et tema i planprosessen før den ble sendt på høring, og ikke i varsel om oppstart, løftes problemstillingen på nytt i innstilling til Hovedutvalg for samfunnsutvikling. Beboernes høringsuttalelse ligger vedlagt i sin helhet. Kommunedirektøren står ved sine vurderinger som ble gjort til 1.gangs behandling.

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 registrert observasjon av vipe (CR, kritisk truet fugleart) i hele Tømra-området i 2009, aktivitet: mulig reproduksjon. Opplysningene er 13 år gamle. Det er ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan befinne seg andre arter eller naturtyper i tiltaksområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer.

Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. Kommunen viser til naturmangfoldvurdering gjennomført i planbeskrivelsen.

Planendringen berører ikke vannforekomster i området.

Det ble registrert ei kavlbri/et veganlegg i forbindelse med utgraving og planering av arealet til idrettsplassen på 50-tallet. Kulturminnet ble fjernet, men Trøndelag fylkeskommune gjør oppmerksom på at det kan finnes rester i grunnen fortsatt. Det er sikret i bestemmelsene at det skal vises ekstra varsomhet i østlige del av planområdet av hensyn til dette.

Samlet vurdering

Planforslaget er i tråd med overordnede mål i kommuneplanens samfunnsdel om etablering av boliger i aksene Tømra – Mebonden. Planforslaget åpner for boligtyper som ikke tilbys i området i dag, og kan derfor være et positivt bidrag til bosetting på Tømra.

På bakgrunn av vurderingene i saksframlegget og øvrige vurderinger i planforslaget løfter kommunedirektøren plansaken til 2.gangs behandling og endelig vedtak.