



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Det faste utvalg for plansaker	20/24	11.06.2024

64/27 - Endring av reguleringsplan Bell - Marienborg

Kommunedirektørens innstilling:

Det faste utvalg for plansaker vedtar endring av reguleringsplan Bell – Marienborg med tilhørende reguleringsbestemmelser og plankart.

Planendringen vedtas med følgende bestemmelser:

1. Krav om rekkefølge på gang- og sykkelveg.
Ny gang- og sykkelveg langs fv.6722 innenfor revidert plan skal være ferdig etablert før det kan gis brukstillatelse på første bolig.
2. Krav om miljøkvalitet knyttet til støy og forurensning.
Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 følges.
3. Utbyggingsavtale.
For områder regulert til Gang- og sykkelveg, offentlig, skal det foreligge utbyggingsavtale før igangsettingstillatelse for første bolig gis.

Vedtaket er fattet i medhold av PBL § 12-14, andre og tredje ledd.

PS 20/2024 64/27 - Endring av reguleringsplan Bell - Marienborg

Det faste utvalg for plansakers behandling av sak 20/2024 i møte den 11.06.2024:

Behandling

Votering: Kommunedirektørens innstilling vedtas, Enst.

Vedtak:

Det faste utvalg for plansaker vedtar endring av reguleringsplan Bell – Marienborg med tilhørende reguleringsbestemmelser og plankart.

Planendringen vedtas med følgende bestemmelser:

1. Krav om rekkefølge på gang- og sykkelveg.
Ny gang- og sykkelveg langs fv.6722 innenfor revidert plan skal være ferdig etablert før det kan gis brukstillatelse på første bolig.
2. Krav om miljøkvalitet knyttet til støy og forurensning.
Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 følges.
3. Utbyggingsavtale.

For områder regulert til Gang- og sykkelveg, offentlig, skal det foreligge utbyggingsavtale før igangsettingstillatelse for første bolig gis.

Vedtaket er fattet i medhold av PBL § 12-14, andre og tredje ledd.

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.

Vedlegg

- 1 Forslag til endring av reguleringsplan for Bell-Marienburg
- 2 Plankart - Bell-Marienburg
- 3 Reguleringsbestemmelser - Bell-Marienburg
- 4 ROS-analyse
- 5 Fylkeskommunen i Trøndelag uttalelse
- 6 NVE - uttalelse
- 7 Statens Vegvesen uttalelse
- 8 Statsforvalteren i Trøndelag uttalelse
- 9 Nabomerknad
- 10 Sametinget - uttalelse
- 11 24025-RIG-01 - Selbu eiendom 64-27. Geoteknisk vurdering
- 12 Bestemmelser - Bell-Marienburg revidert 31.05.24

Bakgrunn for saken:

Selbu kommune har mottatt søknad om endring av reguleringsplan Bell-Marienburg, innsendt av GeoTydal på vegne av tiltakshaver.

Saksopplysninger:

Plannavn/Plan-ID	19720001_a
Forslagsstiller/tiltakshaver	GeoTydal / Mekk Eiendom
Berørt gbnr.	64/27
Hensikt med planen	Legge til rette for utbygging av flere boenheter på eiendom 64/27.
Størrelse på planområdet	4641 m ²
Formål i kommuneplanens arealdel 2014-2024	Boligbebyggelse - nåværende

Planområdet ligger i Mebonden, sentralt i Selbu, der Vikvarvvegen møter Rødbergvegen. Planområdets plassering vises i figur 1.

For å komme til planområdet i kommunens kartinnsyn følg denne lenken:

<https://geoinnsyn.no/?application=selbu&project=selbu&zoom=15&lat=7012920.01&lon=601995.83>



Figur 1. Rødt merke viser planområdet

Hensikt med planendringen

Reguleringsplanen Bell-Marienburg (1972001) er opprinnelig fra 1980. Reguleringsbestemmelsene var sist korrigert i 2001. Reguleringsplanen endres på eiendom 64/27. Bakgrunnen for endringen er å legge til rette for utbygging av flere boenheter på eiendommen, og justere kartet til dagens forhold. Reguleringsbestemmelsene er blitt oppdatert, og tilpasset dagens lovverk.

Avklaringer om geotekniske forhold på eiendom 64/27 er årsaken til at det har tatt tid før planforslaget har blitt løftet til politisk behandling etter høring. Det foreligger nå en rapport med geoteknisk vurdering utført av fagkyndig firma. Utnyttelsesgrad settes til minimum 30% BYA.

Forhold til overordnet plan og andre reguleringsplaner

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til boligbebyggelse – nåværende.

I gjeldende plan er adkomstveger i planområdet regulert annerledes enn de ligger i dag.

Beskrivelse av området

På eiendommen har det tidligere vært etablert et verksted, men det foreligger ingen bygninger her i dag.

Bebyggelse og anlegg

Tomtene som inngår i plankartet er allerede bebygd, med unntak av 67/27. Årsaken til at planen nå endres er at eier av eiendom 64/27 ønsker å bygge nye boliger på tomta og må derfor øke utnyttelsesgraden i planen. Endringen omfatter utbygging av to boenheter av typen småhusbebyggelse på eiendom 64/27.

Teknisk infrastruktur

Planendringen vil rette opp faktiske feil slik at kartet samsvarer med dagens situasjon. I gjeldende reguleringsplan fra 1981 er ikke eksisterende avkjørsel fra Vikvarvvegen til Vikvarvvegen 40, 42, 46, og 65 regulert i plankartet. Videre er bygging av reguleringsplanens adkomstveg fra Rødbergvegen og inn på 64/134 og 64/127 ikke gjennomført.

Folkehelse/Barn og unges interesser/Rekreasjon og utearealer

Det er positivt for folkehelse, og barn og unges interesser at gang- og sykkelveg blir etablert. Dette bidrar til trafikksikkerhet.

Vurdering av vannressursloven/vannforskriften

Det finnes ingen registrerte vannforekomster i planområdet.

Kulturminner

Kulturminner blir ivaretatt i planens bestemmelser.

Grunnforhold, flom, ras og skred

Området ligger under marin grense, men har tidligere vært bebygd. Geoteknisk vurdering i forbindelse med tiltaket er blitt utført av GEONorway. Rapporten konkluderer med at det er sikker byggegrunn.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er blitt utført en ROS-analyse for tiltaket i planområdet. I analysen blir det omtalt flere aktuelle temaer: Kvikkleire/ustabile grunnforhold, radon, utilsiktede/ukontrollerte hendelser som på grunn av planforslaget kan inntreffe på nærliggende infrastruktur og eventuelt utgjøre en risiko for planområdet og støysoner ved infrastruktur. Risikoen for alle de aktuelle temaene er vurdert som liten i ROS-analysen.

Landbruksfaglig vurdering

Tiltaket berører ikke landbruksareal

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

befinne seg arter eller naturtyper i tiltaksområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Området er allerede bebyggt.

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.

Reguleringsbestemmelser

Vedlagt i saken ligger to dokumenter med bestemmelser. Ett av disse er revidert etter oversendelse fra forslagstiller. Følgende reguleringsbestemmelser er lagt til etter oversendelsen fra forslagstiller. Dette grunnet innsigelser vedrørende støy, samt at det bør sikres etablering av gang- og sykkelveg langs Fv. 6722. Dette sikres med rekkefølgekrav.

§6.5 Krav om rekkefølge på gang- og sykkelveg

Ny gang- og sykkelveg langs fv.6722 innenfor revidert plan skal være ferdig etablert før det kan gis brukstillatelse på første bolig.

§6.6 Krav til miljøkvalitet knyttet til støy og forurensning

Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021 og grenseverdiene gitt i tabell 2, gjelder.

- a) Støyfølsomme oppholdsrom innendørs, skal ikke utsettes for støynivå over Lp,A,24h 30dB.
 - b) For nedre del av gul støyzone (Lden > 55 dB og ≤ 60 dB) stilles det krav om at alle boenheter skal ha stille side, hvor soverom kan plasseres.
 - c) For øvre del av gul støyzone (Lden > 60 dB og ≤ 65 dB) stilles det krav om at alle boenheter skal ha stille side og at minst ett soverom skal plasseres mot denne siden.
 - d) Alle boenheter skal ha tilgang til privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 2 i T-1442/2021. Støynivå på uteoppholdsareal som medregnes for å oppfylle krav til uteoppholdsareal skal ikke overstige Lden 55 dB
- Anbefalingene i T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen gjelder som bestemmelser for planområdet.

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen. Avbøtende tiltak (støyskjerming) skal gjennomføres dersom støynivå ikke tilfredsstillende retningslinjen.

§6.7 Utbyggingsavtale

For områder regulert til *Gang- og sykkelveg, offentlig*, skal det foreligge utbyggingsavtale før igangsettingstillatelse for første bolig gis.

Høringsuttalelser

Høringsuttalelse	Kommunedirektørens kommentar
<p>NVE</p> <ul style="list-style-type: none"> - NVE mener at reguleringsplanen ikke ivaretar kravene om sikkerhet mot skred, jamfør TEK17 § 7-3. Vår merknad til planendringen er av den art at det ville vært en innsigelse ved normal planprosess. Vi viser til reguleringsplanveilederen kap. 9.2 «Endring og oppheving av reguleringsplan» hvor det går frem at merknader fra berørte myndigheter som har karakter av innsigelse, fører til at endringen må behandles videre etter en ordinær prosess. 	<p>Etter gjennomført møte med NVE ble det enighet om at dersom det ble ettersendt en rapport med grunnundersøkelser og tredjepartskontroll utført av fagkyndig firma, med en tydelig konklusjon som påviser trygg berggrunn i området i tråd med kravene som stilles i TEK17 og veileder «sikkerhet mot kvikkleireskred», ville NVE anse naturfare i planen som ivaretatt, og for endringen vil de ikke lenger kreve full planprosess.</p> <p>Notat med geoteknisk vurdering foreligger nå for området. Notatet er utført av GeoNorway, og konkluderer med at tiltaket ikke skal forverre dagens stabilitet.</p> <p>Dette notatet ble sendt til NVE for tilbakemelding. Ettersom det pågår en streik har vi ikke fått svar på dette enda.</p> <p>Selbu kommune tar rapporten til etterretning ettersom den dokumenterer sikker byggegrunn.</p>
<p>Statsforvalteren i Trøndelag</p> <p>Det fremmes følgende innsigelse til reguleringsplanen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Statsforvalteren som sektormyndighet for støy har innsigelse til planen. Hjemmel er pbl§ 5-4 med bakgrunn i T-2/16 pkt. 3.1, og faglig begrunnelse er hentet fra retningslinjen for støy i arealbehandling - T 1442/2021. 	<p>Kommunedirektøren mener støy nå er sikret i bestemmelsene. Innsigelsen regnes dermed som løst.</p>
<p>Fylkeskommunen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fylkesdirektøren krever at utfordringen med vegstøy blir tilstrekkelig dokumentert og at eventuelle avbøtende tiltak blir sikret gjennom planens bestemmelser. Så lenge planen ikke sikrer tiltak som medfører at uteoppholdsarealene får tilfredsstillende lydforhold (under 55dB) har fylkeskommunen, som vegeier, innsigelse til planforslaget. Vi ber om å bli orientert om videre arbeid, og vil 	<p>Kommunedirektøren mener støy nå er sikret i bestemmelsene. Innsigelsen regnes dermed som løst.</p>

<p>trekke vår innsigelse så snart vi ser at hensynet til støy er ivaretatt. Om kommunen mot formodning ikke skulle imøtekomme fylkesdirektørens innsigelse må vi også bli orientert, slik at vi kan ta saken til politisk behandling i fylkesutvalget.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vi gir faglig råd om at det settes som rekkefølgekrav i planen at det etableres et tilfredsstillende tilbud for myke trafikanter mellom Bellsåggåen og Rødbergvegen, før det kan gis brukstillatelse i bolig nr. 2 innenfor revidert plan. 	
<p>Statens vegvesen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vi ber om at det i reguleringsbestemmelsene henvises til retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og at det gjennom bestemmelsene sikres at støyproblematikken for boligbygging i gul støysone blir løst. - Når det gjelder vegforhold for øvrig, viser vi til egen uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune. - ingen ytterlige merknader til endringen av reguleringsplanen 	<p>Kommunaldirektøren mener støy nå er sikret i bestemmelsene.</p>
<p>Sametinget</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vi kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planendringen. 	
<p>Merknad etter nabovarsel</p>	
<p>Tove Storhaug</p> <ul style="list-style-type: none"> - Merknad til nabovarselet: Ut i fra vedlagte tegninger ser det ut til at ny adkomst til 64/27 er tegnet inn på min tomt. Dette motsetter jeg meg. Evt ny adkomst må legges utenfor min tomt. Jeg er ikke villig til å gi fra meg 	<p>Adkomst til 64/27 er ikke lagt over Tove Storhaugs boligeiendom. Imidlertid berører adkomsten til 64/27 eiendommen 64/78, som ligger som et felleseie mellom flere hjemmelshavere (deriblant Tove Storhaug) midt i eksisterende adkomstveg.</p>

<p>noe av min tomt for adkomst til andre sine tomter. Jeg går ut i fra at dette kun var nabovarsel for endring av vei, og ikke bygging da det ikke lå med noe tegninger på dette.</p>	
---	--

Drøfting:

Forslaget om planendring er i tråd med overordnet plan, og vil rette opp uoverensstemmelser mellom plankart og atkomstveier i området. Det er positivt med fortetting i sentrumsnært område, der det er gåavstand til sentrumsfunksjoner, skoleområde, kollektivtilbud og fritidsaktiviteter.

Rekkefølgekrav - gang- og sykkelveg.

Det er positivt for folkehelse og trafiksikkerheten at fortau reguleres langs Fv.6722, og at dette sikres i rekkefølgekrav. Det er også sikret i rekkefølgekravene at det skal gjennomføres en utbyggingsavtale.

Grunnforhold.

Det har vært vurdert å føre saken som full plan, etter uttalelsen fra NVE. Etter gjennomført møte med NVE ble det enighet om at dersom det ble ettersendt en rapport med grunnundersøkelser og tredjepartskontroll utført av fagkyndig firma, med en tydelig konklusjon som påviser trygg berggrunn i området i tråd med kravene som stilles i TEK17 og veileder «sikkerhet mot kvikkleireskred», ville NVE anse naturfare i planen som ivare tatt, og for endringen vil de ikke lenger kreve full planprosess. Selbu kommune tar rapporten til etterretning ettersom den dokumenterer sikker byggegrunn.

Vurdering av folkehelse, og barn og unges interesser.


Det er positivt for folkehelse, og barn og unges interesser at gang- og sykkelveg blir etablert. Dette bidrar til trafiksikkerhet.

Støyproblematikk.

Støy blir nå sikret i bestemmelsene, etter retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).

Forankring FN's bærekraftsmål:

Tiltaket er vurdert i tråd med FN's bærekraftsmål.

	<p>Fortetting i sentrumsnære områder er en bærekraftig måte å utvikle bygda på. Ved å fortette i allerede etablerte boligfelt unngår en nedbygging av natur. Et mer kompakt område rundt sentrum gjør det også lettere for folk å gå, sykle, og benytte kollektiv transport.</p>
---	--

Kommunedirektørens konklusjon:

Kommunedirektøren har vurdert at planendringen kan behandles etter pbl. § 12-14 andre og tredje ledd med forenklet planprosess, med de endringene som er foreslått i innstillingen. Det faste utvalg

for plansaker anbefales derfor å vedta endring av reguleringsplan Bell – Marienborg med tilhørende reguleringsbestemmelser og plankart.