

Detaljert reguleringsplan for Botn og Dyrdalslia

PLANBESKRIVELSE



Februar 2015

INNHold

1. Sammendrag	3
2. Bakgrunn	4
3. Planstatus og rammebetingelser	5
4. Planprosessen	6
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
6. Beskrivelse av planforslaget	20
7. Virkninger av planforslaget	26
8. Inkomne innspill	30
9. ROS-analyse	34

1. SAMMENDRAG

Det er et stort behov for flere sentrumsnære boligtomter i Selbu. I forbindelse med siste rullering av kommuneplanens arealdel ble flere områder i Mebonden vurdert som nye utbyggingsområder. Jordbruksarealer i området Botn og Dyrdalslia ble i den sammenheng omdisponert til boligformål.

Planområdet er ca 84 dekar og omfatter gårds- og bruksnummer 62/1, 62/3, 63/32, 65/4 m.fl.

Reguleringsplanen for Botn og Dyrdalslia i Mebonden omfatter inntil 56 nye bolighus med tilhørende grønnstruktur og teknisk infrastruktur som veg, vann og avløp. Det er to alternative atkomster til planområdet fra Fv 705; Hårstadvegen og Bellvegen. Bellvegen passerer barne- og ungdomsskoler og videregående skole. Adkomsten langs Hårstadvegen går i spredt bebyggelse og forbi gårdstun og gir en mer direkte vegføring mellom planområdet og sentrumsfunksjonene i Mebonden. Det er foretrukket at Hårstadvegen benyttes som hovedatkomstveg for det nye boligfeltet.

Planen omhandler i hovedsak etablering av nye eneboligtomter. Det åpnes i tillegg for en liten andel konsentrert småhusbebyggelse (kjedede eneboliger og/eller rekkehus). Utnyttelsesgraden er satt til 40% BYA pr netto tomt, i tråd med overordnet plan. For området med konsentrert småhusbebyggelse er det tillatt inntil 50% BYA.

Eksisterende gangforbindelse på tvers av planområdet ivaretas og sikres i planen. Turstien vil kunne fungere som snarveg til skoler, idrettshall og Haugene for både dagens og fremtidige beboere på og ved planområdet. I tilknytning til gangforbindelsen er det foreslått felles leke- og uteoppholdsarealer. Planen sikrer i tillegg større friområder.

2. BAKGRUNN

Tiltakshavere er Living Eiendom AS og grunneiere Jon Høiås, Tore Dyrdal og Jon Erik Haarstad. Forslagsstiller er pka ARKITEKTER. Rambøll har utarbeidet plankart, trafikkanalyse, veg, vann- og avløpsplaner.

Hensikten med planen

Målet med planen er å tilrettelegge for etablering av flere boliger i tilknytning til tettstedet Mebonden. Det er i dag behov for flere sentrumsnære boliger, og spesielt er etterspørselen etter nye eneboligtomter stor. Planen er ihht. Kommuneplanens arealdel.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter gnr/bnr: 62/1, 62/3, 62/12, 63/32, 63/242, 65/4 og 65/18. I tillegg er deler av Åsvegen inkludert i planområdet.

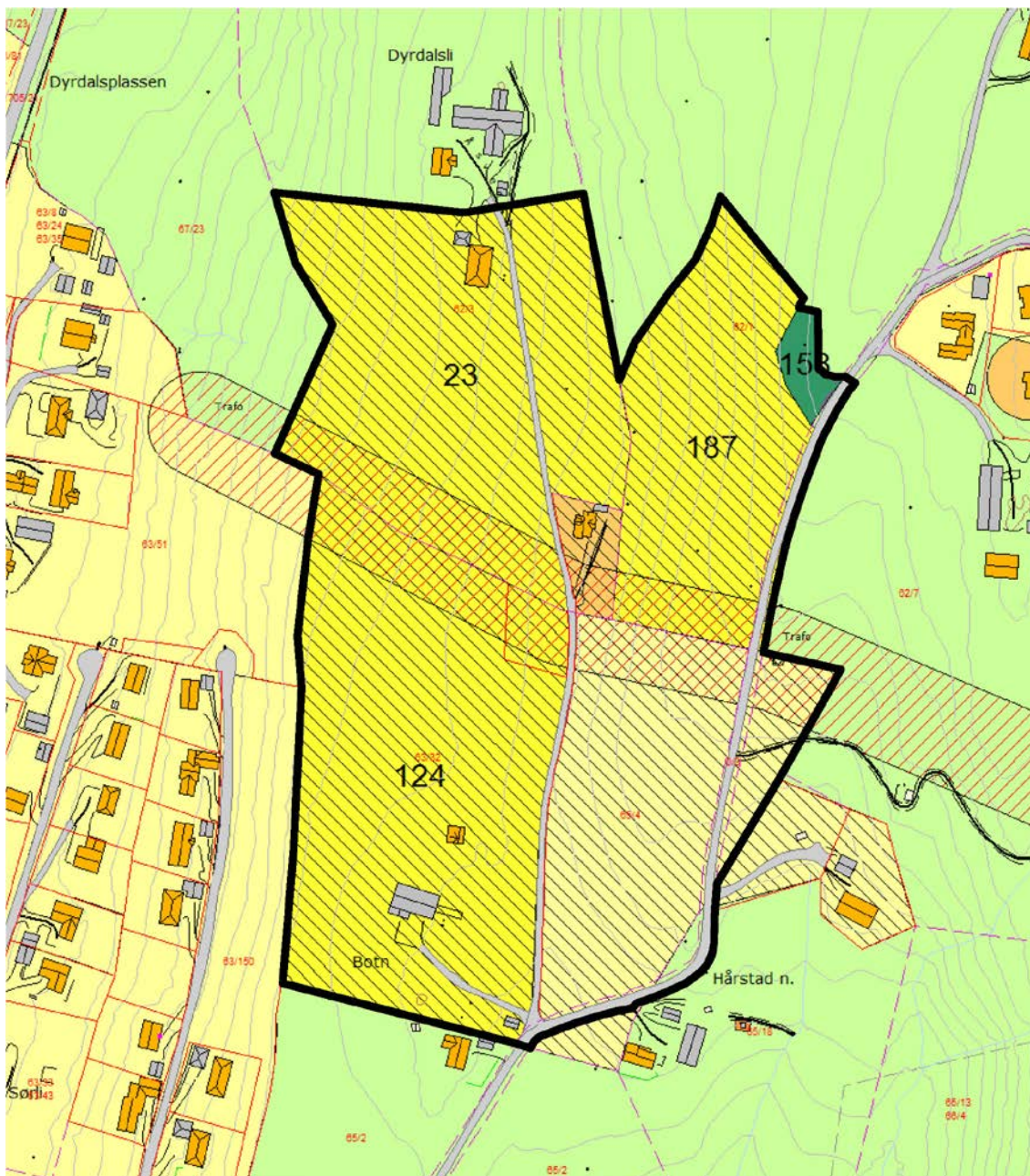
Grunneiere innenfor planområdet er:

Gnr/bnr	Navn	Felt/reguleringsformål
62/1	Tore Dyrdal	BF7, o_Ua, LNF
62/3	Jon Høiås	BF3-BF6, BF12, FRI 1, f_Ua3
62/12	Torhild Aukan	BF11, boligformål ihht. Kommuneplanens arealdel
63/32	Jostein Kvello	BF1, BF2, BF10, BK, f_Ua1, FRI 2, FRI 3
63/242	Torstein Korsvold	Inngår i BF2
65/4	Jon Erik Haarstad	BF8, BF9, f_UA2
65/18	Ingvar Hårstad	LNF ihht. Kommuneplanens arealdel

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

Kommunale planer

I gjeldende kommuneplans arealdel 2013-2023 er det meste av planområdet vist som boligbebyggelse. Utbyggingsområdene er i tillegg regulert med gjennomføringssone med krav om felles planlegging. Eksisterende høyspentlinje som krysser planområdet er innregulert med en faresone. Det er forbud mot all bygge- og anleggsvirksomhet i faresonen.



III. 1: Utsnitt fra gjeldende kommuneplan med planens avgrensning

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i kommunestyret 12.12.2005. Dens målsetting er å skape aktivitet i kommunen, bl.a. ved at det til en hver tid skal være et godt og variert boligtilbud som er i samsvar med innbyggernes og tilflytternes ønsker.

Befolkningstallet i Selbu er stabilt på rundt 4000 innbyggere. I kommuneplanens samfunnsdel er det et mål om 0,5 % i befolkningsvekst i perioden 2005 – 2016.

Gjeldende reguleringsplan

Området er ikke tidligere regulert.

Veiledere/øvrige føringer

Statens vegvesens normal N100, Veg- og gateutforming.

RENB�AD nr. 6000 – ver 4.1, november 2013 – Nettstasjon – prefabrikkert/frittstående – prosjektering.

Bolig nær høyspentanlegg, Statens strålevern.

Tilgrensende reguleringsplaner

Reguleringsplanen for Botnlia-Bellshåggån, planid. 16642010005, vedtatt 16.09.2013 viser arealformål: boligbebyggelse, boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, lekeplass, bolig/forretning, veg, kjøreveg, gang- og sykkelveg, annen veggrunn – tekniske anlegg, annen veggrunn – grøntareal, naturområde – grønnstruktu, friområde, vegetasjonsskjerm og friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandssone. Planen grenser til Botn og Dyrdalslia mot øst.

4. PLANPROSESSEN

Det ble avholdt oppstartsmøte med Selbu kommune 19.09.2014. Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort ved annonse i Selbyggen 26.09.2014. Det ble samtidig sendt ut skriftlig varsel til naboer, berørte grunneiere, beboere langs Hårstadvegen og overordnede høringsinstanser. Informasjon ble i tillegg gjort tilgjengelig på forslagsstillers nettsider. Frist for innspill var 24.10.2014.

Følgende naboer ble varslet pr. brev:

Navn	Adresse	Eier av gnr/bnr
Jostein Kvello	7580 SELBU	63/32
Torstein Korsvold	SAXE VIKS VEG 6, 7562 HUNDHAMAREN	63/242
Jon Erik Haarstad	HÅRSTADVEGEN 27, 7580 SELBU	65/4
Torhild Aukan	TYHOLTVEIEN 4, 7016 TRONDHEIM	62/12
Bjørn Eidem	LINKJELDA 7, 7580 SELBU	63/243
Selbu Kommune	Gjelbakken 15, 7580 SELBU	63/150
Bjørn Jarle Hofsmo	ÅSVEGEN 5, 7580 SELBU	65/2
Jon Høiås	ÅSVEGEN 16, 7580 SELBU	62/3
Ola Hårstad	ÅSVEGEN 11, 7580 SELBU	65/129
Ingvar Hårstad	ÅSVEGEN 9, 7580 SELBU	65/18 og 65/1
Gunnbjørg Hårstad	ÅSVEGEN 9, 7580 SELBU	65/1
Torgeir Sundal	ÅSVEGEN 25, 7580 SELBU	62/7
Bjørn Furan	HÅRSTADVEGEN 25, 7580 SELBU	65/5
Astrid Pedersen	HÅRSTADVEGEN 25, 7580 SELBU	65/5
Tore Dyrdal	ÅSVEGEN 24, 7580 SELBU	62/1
Ole Johan Øyasæter	HÅRSTADLIA 22, 7580 SELBU	65/149
Heidi Haugen	MEBOND, POSTBOKS 54, 7581 SELBU	65/149
Reier Haave	HÅRSTADVEGEN 41, 7580 SELBU	65/124
Marit Hoftstad	HÅRSTADVEGEN 41, 7580 SELBU	65/124
Nils Johan Kjøsnæs	SØRLIA 5, 7580 SELBU	65/70
Jorun Skrødal	HÅRSTADVEGEN 15, 7580 SELBU	65/64
Odd Skrødal	HÅRSTADVEGEN 15, 7580 SELBU	65/64
Alf Inge Skrødal	HÅRSTADVEGEN 13, 7580 SELBU	65/63
Bjørg Margit Flønes	HÅRSTADLIA 44, 7580 SELBU	65/51
Tor Flønes	HÅRSTADLIA 44, 7580 SELBU	65/51
Monika Lundemo	HÅRSTADVEGEN 8, 7580 SELBU	65/50
Jan Erik Marstad	HÅRSTADVEGEN 8, 7580 SELBU	65/50
Peder Haave	HÅRSTADVEGEN 3, 7580 SELBU	68/1
Odd Erik Ofstad	SØRLIA 2, 7580 SELBU	65/99
Harald Arnliot Slind	SØRLIA 1, 7580 SELBU	65/66
Målfrid B. Slind	SØRLIA 1, 7580 SELBU	65/66
Nils Magnar Kallar	SKIBAKKVEGEN 8, 1923 SØRUM	65/20

Ingebrigt Hårstad	HÅRSTADVEGEN 24, 7580 SELBU	64/3
Kristine Furan	STOKSANDVEGEN 1, 7504 STJØRDAL	65/117
Gunvor Marie Rostad	7580 SELBU	67/23
Bjarne Moe	STEINBERGET 17, 7020 TRONDHEIM	65/34
Hanne Sundal Kulseth	ÅSVEGEN 27, 7580 SELBU	62/14
Hans Morten Kulset	ÅSVEGEN 27, 7580 SELBU	62/14
Veronica Solem Flack	ÅSVEGEN 29, 7580 SELBU	62/16
Lars Ivar Sundal	ÅSVEGEN 29, 7580 SELBU	62/16
Varslingsbrev ble ettersendt til Målfrid Hofsmo	ÅSVEGEN 6, 7580 SELBU	

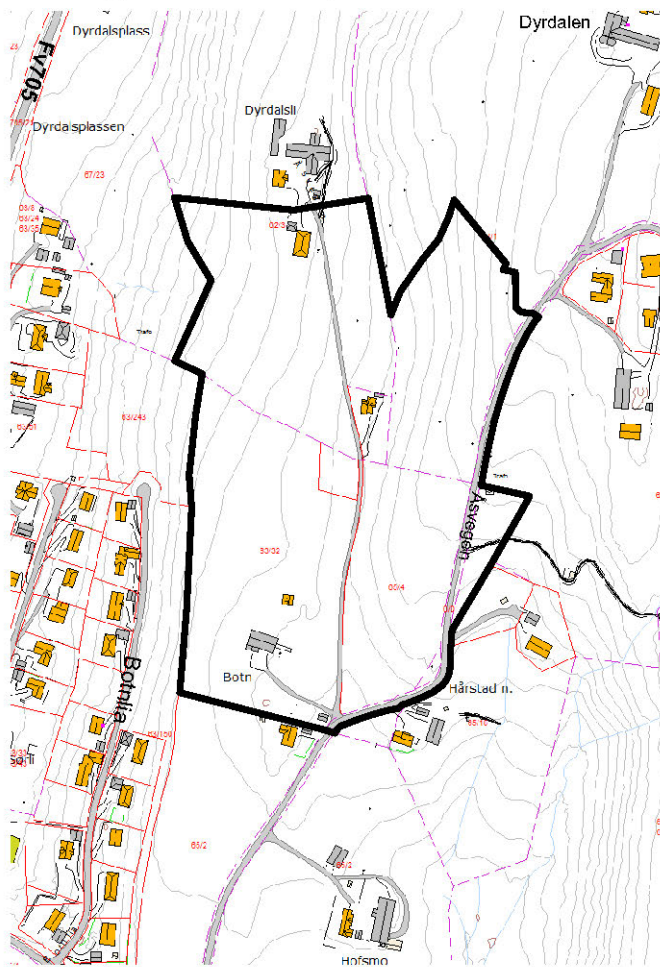
Følgende høringsinstanser ble varslet pr. mail:

Navn	Adresse
Sør-Trøndelag fylkeskommune	Erling Skakkas gate 14, Fylkeshuset 7004 TRONDHEIM
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	Statens Hus, 7468 TRONDHEIM
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, avdeling reindrift	Øra 28, 7374 RØROS
Norges vassdrags- og energidirektorat	Vestre Rosten 81, 7075 TILLER
Statens vegvesen, Region Midt	Fylkeshuset, 6404 MOLDE
Sametinget	7760 SNÅSA
Selbu kommune	7580 SELBU
Innherred Renovasjon IKS	Russervegen 10, 7652 VERDAL
Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS	Kongens gate 2, 7011 TRONDHEIM
Trondheim postkontor	Distribusjonsnett Region Midt, 7007 TRONDHEIM
Selbu Energiverk AS	Postboks 23, 7580 SELBU

Det ble avholdt infomasjonsmøte den 26.01.2015 i Kommunestyresalen. Ca. 20 naboer stilte på møtet. I tillegg var Kommunestyret representert ved ordføreren og varaordføreren. Planenheten var representert ved tjenesteleder. Hovedinnspillene fra naboene var knyttet til trafikksikkerhet langs Åsvegen, kulturlandskap, geoteknikk, planprosess og medvirkning. Referat fra møtet er vedlagt komplett planforslag.

Varsel om oppstart av planarbeid

Iht. plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det oppstart av reguleringsplanarbeid for Botn/ Dyrdalslia. Planen omfatter gnr/bnr. 62/1, 62/3, 63/32, 65/4 m.fl. Planområdet er ca. 85 dekar. Formålet med planen er å regulere 40-50 eneboligtomter innenfor planområdet.



Nærmere beskrivelse av planen og planområdet kan sees på www.pka.no.

Innspill og spørsmål til planarbeidet kan sendes til Per Knudsen Arkitektkontor AS, Brattørgata 5, 7010 Trondheim eller pka@pka.no innen 24.oktober 2014.



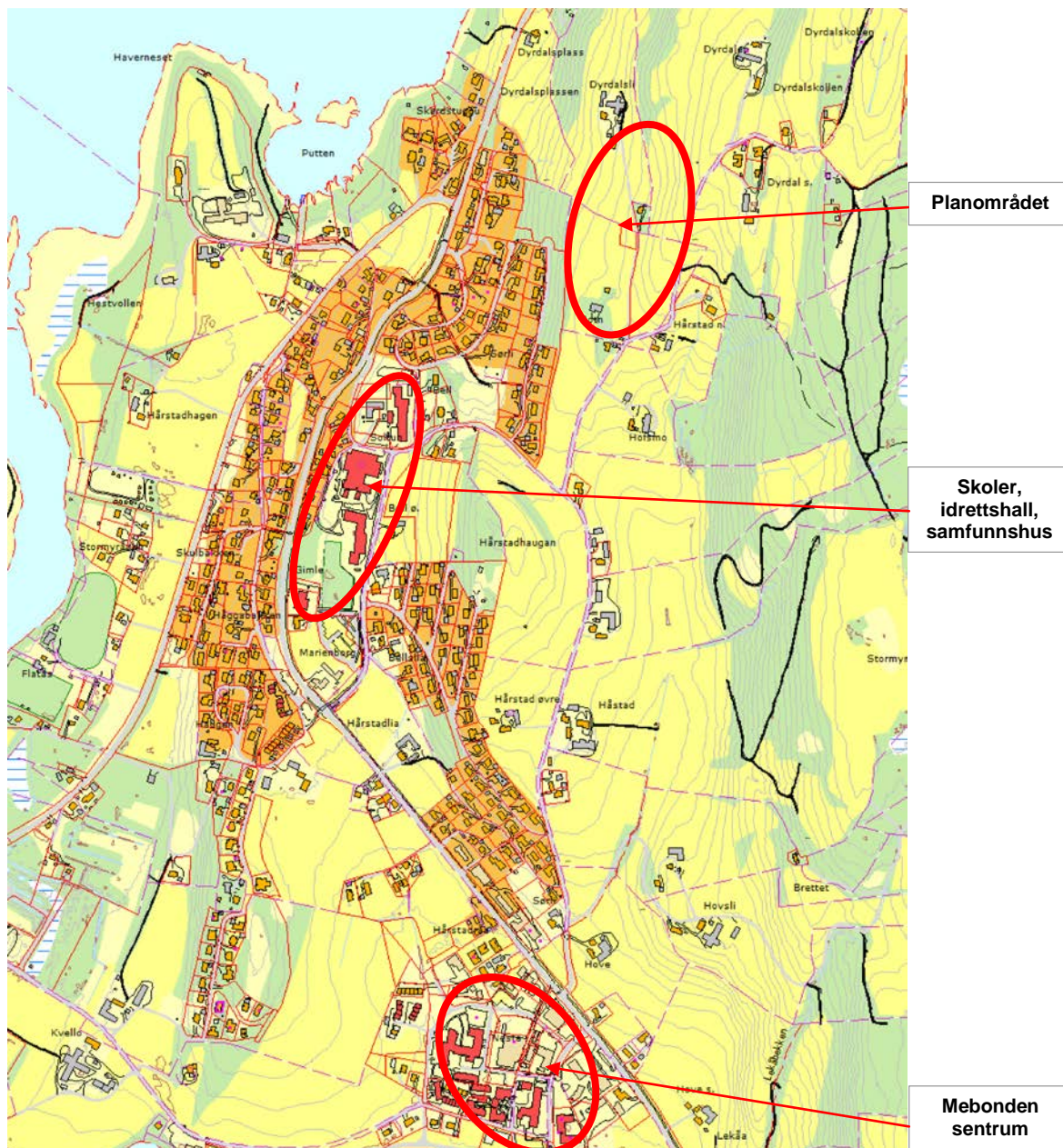
Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

Ill. 2: Annonse i Selbyggen 19.september 2014

5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Beliggenhet

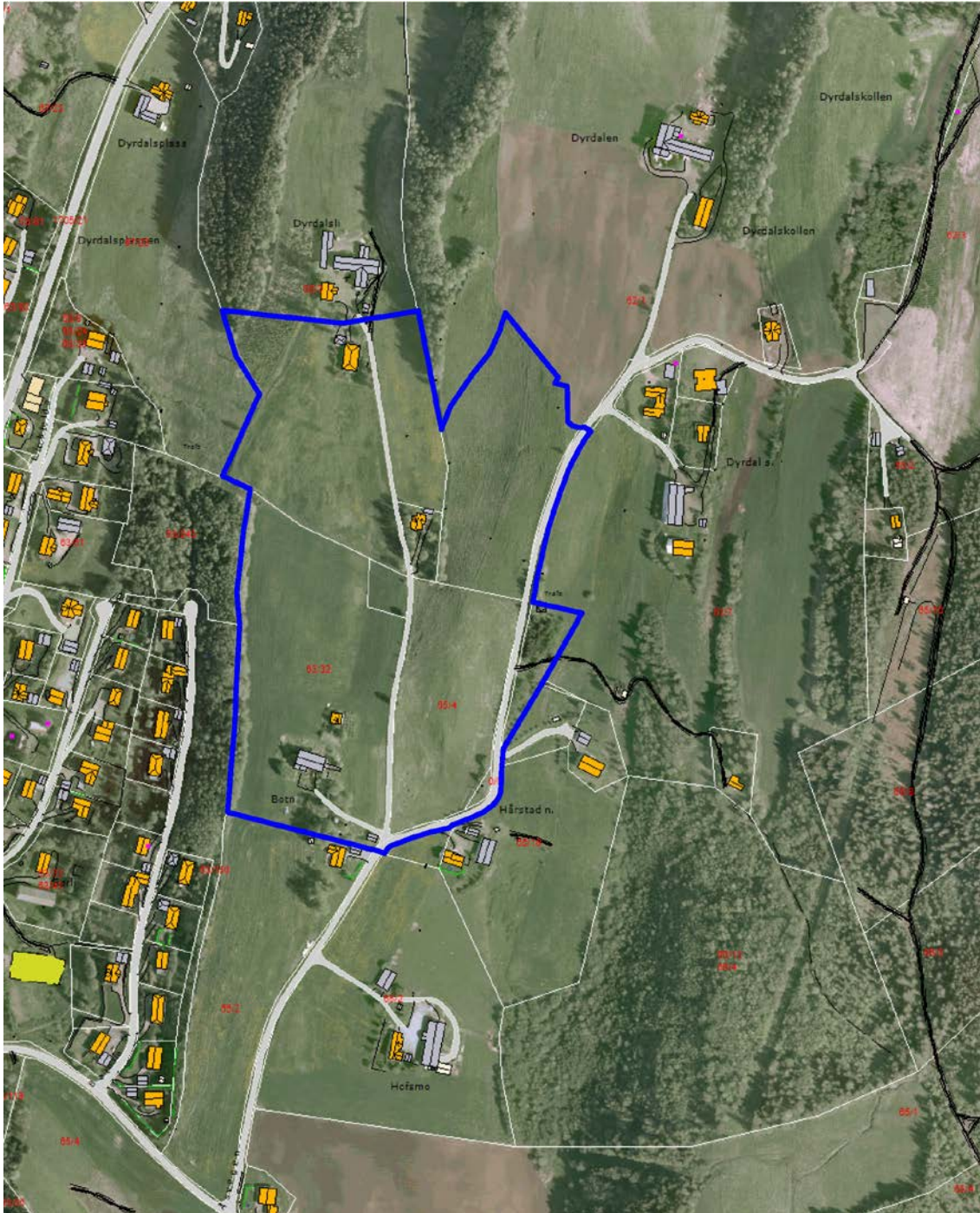
Planområdet er ca 84 dekar. Området ligger i Dyrdalslia, en drøy kilometer fra Mebonden sentrum. Planens avgrensning følger teiggrensene til 63/32 og 62/3 mot vest og sør. Åsvegen og teiggrensen til 65/4 avgrenser planområdet mot øst. Planen avgrenses av gårdsanlegget Dyrdalslia i nord.



III. 3: Planområdets beliggenhet

Dagens arealbruk og tilstøtende arealers arealbruk

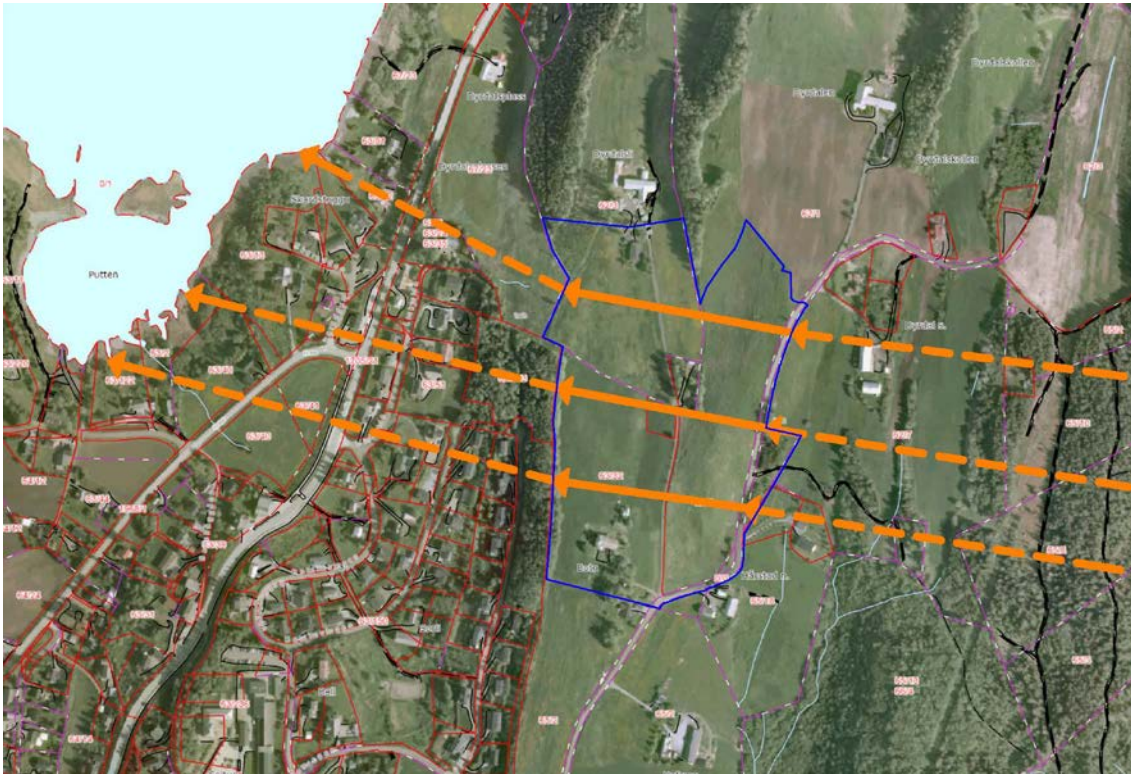
Planområdet benyttes i dag i hovedsak til dyrket mark og innmarksbeite. Arealene rundt er også i stor grad benyttet til land- og jordbruksformål. Eksisterende boligområde Botnlia ligger vest for planområdet. Det pågår boligfortetting i området Botnlia – Bellshåggån.



III. 4: Flyfoto med planomriss

Landskap

Planområdet ligger vakkert til i en vestvendt skråning med flott utsikt mot Selbusjøen. Det er rundt 60 meters høydeforskjell fra planområdets avgrensning i nordvest opp til Åsvegen i nordøst. Det bratteste området ligger mellom Åsvegens to traseer. Landskapet faller videre vest for planområdet ned mot Selbusjøen.



III. 5: Helling i terrenget



III. 6: Utsikt fra planområdet mot sør



Ill. 7: Foto fra Signalbygget, som ligger høyest på planområdet

Planområdets beliggenhet med åpent landskapsrom mot nord, sør og vest gir svært gode solforhold gjennom store deler av dagen.

Friluftsliv og rekreasjonsverdi

Planområdet er i dag dyrket mark som ikke benyttes til lek og/eller rekreasjonsformål. Det skrånende åkerlandskapet kan på vinterstid benyttes til ski- og akeaktiviteter. Øst for planområdet ligger Haugene som er et mye benyttet tur- og rekreasjonsområde. Her er det tilrettelagt for både sommer- og vinteraktiviteter. På tvers av planområdet, i eiendomsgrensene mellom 62/3 og 63/32 og mellom 62/1 og 65/4 går det en eldre gangsti, som har vært i bruk siden 1800-tallet. Stien går fra Fv705 og opp til Åsvegen. Åsvegen benyttes som gangforbindelse videre til Haugene. Ca. 700 meter vest for planområdet ligger Putten som benyttes til rekreasjon og friluftsliv, bading mm.

Åsvegen er i tillegg en del av «Romboleden», pilegrimsleden gjennom Selbu til Trondheim.

Barn og unges interesser

Bell skole, Selbu ungdomsskole, Selbu videregående skole og Selbuhallen ligger 7-800 meter fra planområdet. Nye Mebonden barnehage er under oppføring på Kvellohaugen, ca 1,5 km fra planområdet.

Ved barne- og ungdomsskolen er det etablert ballbinger. Det er også etablert ballplass og lekeplass ca. 400 meter sørvest for planområdet, mellom Botnlisvingen, Bellvegen og Botnlia. Terrenget her er kupert og kan benyttes til aking og skilek om vinteren. Strandsonen er et viktig nærområde for bading og friluftsliv. Den skogkledde skråninga mellom planområdet og Botnlia er mulig lekeområde for barn.

Kulturminner

Tinghaugen, det gamle tingstedet i Selbu, ligger like sør for planområdet. På bruket Botn under Bell er det i kulturminnedatabasen Askeladden arkivopplysninger fra 1921 som omtaler 3 nedpløyde gravhauger og en veltet bautastein. Bautasteinen ble satt opp på Tinghaugen da denne ble restaurert i 1932.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune gjennomførte en arkeologisk undersøkelse på arealene rundt Botn i november 2014. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredede eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.



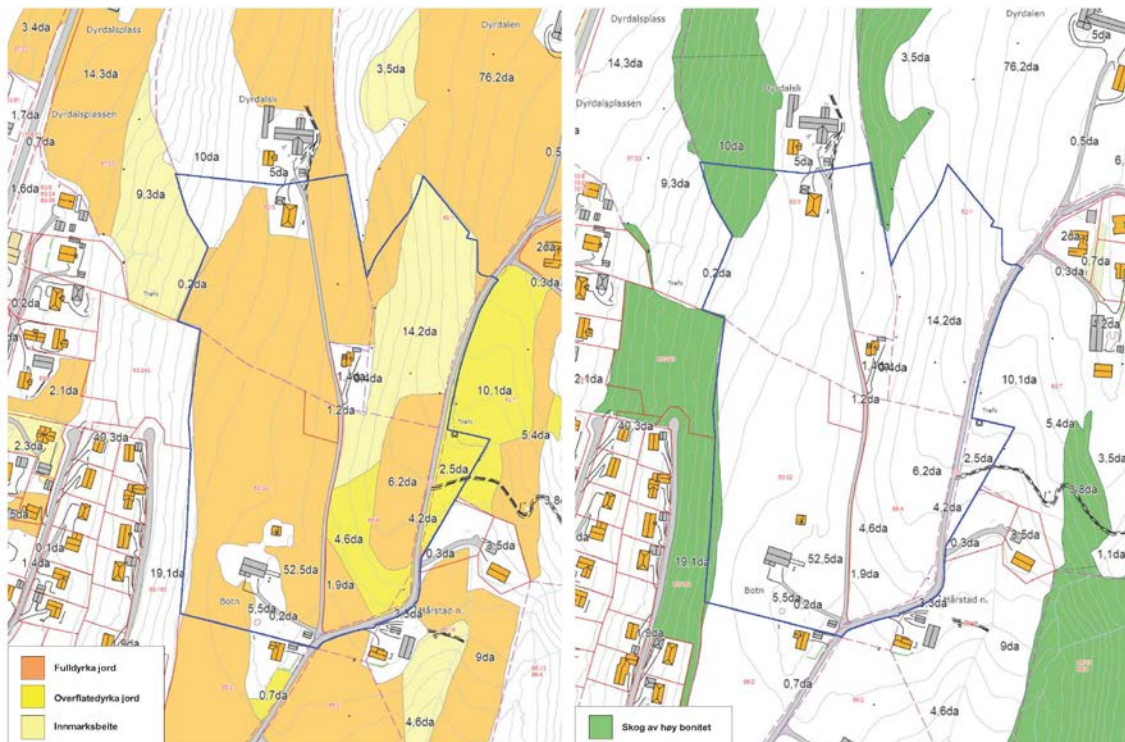
Ill. 8: Tinghaugen. Foto: Selbu og Tydal Historielag

Naturforhold

Det er ingen registrerte verneverdige naturområder eller område for rødlistearter eller vilt/biologisk mangfold av verdi, innenfor planområdet. (Kilde: Artsdatabanken og Miljødirektoratets Naturbase). Området er i hovedsak oppdyrket.

På Selbu kommunes markslagskart er det meste av arealene tilhørende 62/3 og 63/32 vist som «fulldyrka jord». Arealene innenfor gnr/bnr 62/1 er i hovedsak vist som «innmarksbeite», mens gnr/bnr 65/4 er vist som dels «overflatedyrka jord», dels «innmarksbeite» og dels «fulldyrka jord».

Områdene rundt planområdet har en variert klassifisering. I vest er det meste vist som «bebygd areal» og «skog av høy bonitet», i sør og nord er det i hovedsak «fulldyrka jord», i øst ligger Haugene som er anvist som «skog av høy bonitet», «skog av middels bonitet», «skog av lav bonitet» og noe «uproduktiv skog».



III. 9: Utsnitt fra Selbu kommunes markslagskart, jordbruk og skogbruk

Bebyggelsen

Området ligger i tettstedet Mebonden og nord for Hårstadgrenda som karakteriseres av et kulturlandskap hvor dyrkamark og spredte gårdsanlegg dominerer. Vest for planområdet ligger eneboligområdet Botnlia.

Sør på planområdet ligger det nedlagte bruket Botn med låve/fjøs og våningshus. Våningshuset er ikke beboelig og forutsettes revet. Eneboligen Åsly ligger midt på planområdet. Deler av gårdsbebyggelsen tilknyttet Dyrdalslia er inkludert i planen. Øverst i Dyrdalslia, nordøst på området ble det i 2012 oppført et signalbygg. Arealene rundt signalbygget er i kommuneplanens arealdel vist med formål uteoppholdsareal.

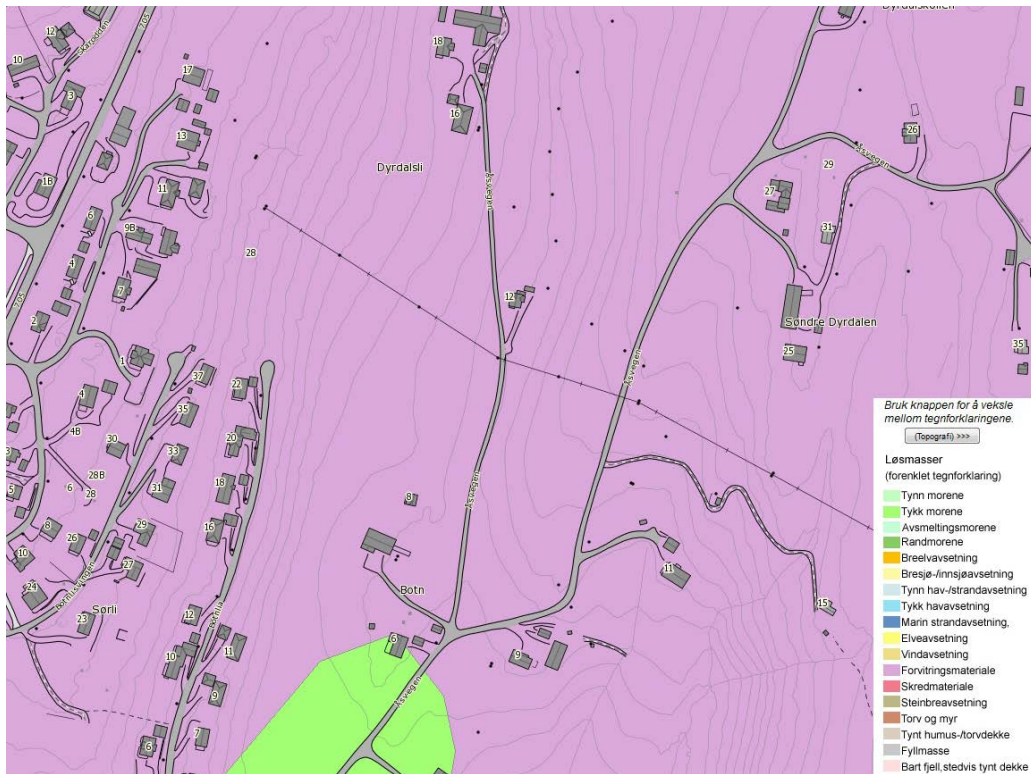
Bebyggelsen i nærområdet består av 1-2 etasjers eneboliger og gårdsanlegg.



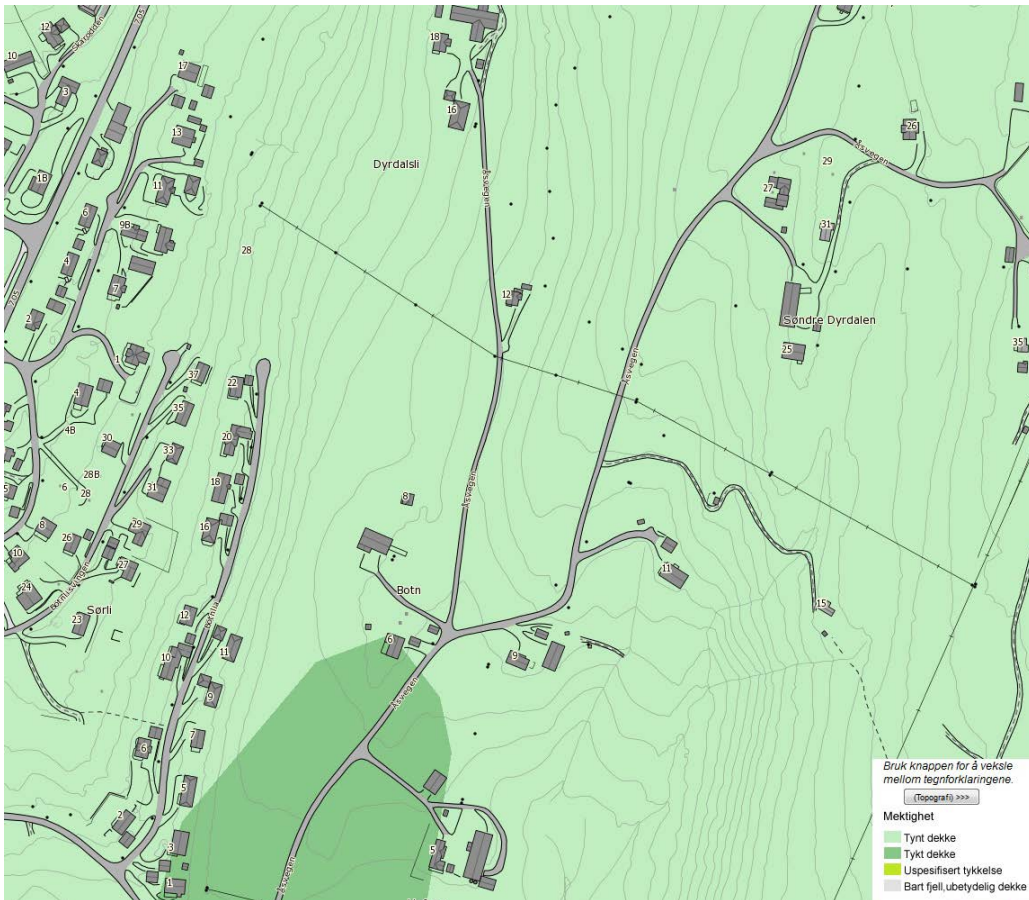
III. 10: Gårdsanlegget Dyrdalslia ligger lengst nord på planområdet.

Grunnforhold

Skredsonkart (www.skrednett.no) viser at planområdet ikke ligger innenfor noe fareområde for skred og/eller kvikkleiresone. NGU's kartdatabase for løsmasser viser området bestående av forvitningsmateriale. Hele planområdet er vist med liten løsmassemektighet i NGU's kartdatabase. Det er fast berggrunn like under overflaten. For noen år siden gikk det et mindre overflateras i skråninga vest for signalbygget.



III.11: Utsnitt fra NGU's kartdatabase for løsmasser



III.12: Utsnitt fra NGU's kartdatabase for løsmassemektighet

Trafikkforhold

Det er to alternative atkomster til planområdet fra Fv 705 til Åsvegen; Hårstadvegen og Bellvegen. Bellvegen passerer barne- og ungdomsskoler og videregående skole. Vegen har fartsgrense 30 km/t og har fartsreducerende tiltak som fartshumper og innsnevring. Vegen har gangtilbud på vestsiden og er asfaltert frem til forbi skolene. Videre er vegen en grusveg uten etablerte tilbud for gående og syklende.



III.13: Bellvegen

Hårstadvegen har farstgrense 50 km/t og er en grusveg uten tilbud for gående og syklende. Hårstadvegen går i spredt bebyggelse og forbi gårdstun og gir en mer direkte føring mellom planområdet og sentrumsfunksjonene i Mebonden. Vegen er ca 5 meter bred og det er direkte avkjørsler til gårdene fra vegen, i hovedsak på østsiden av vegen.



III.14: Hårstadvegen

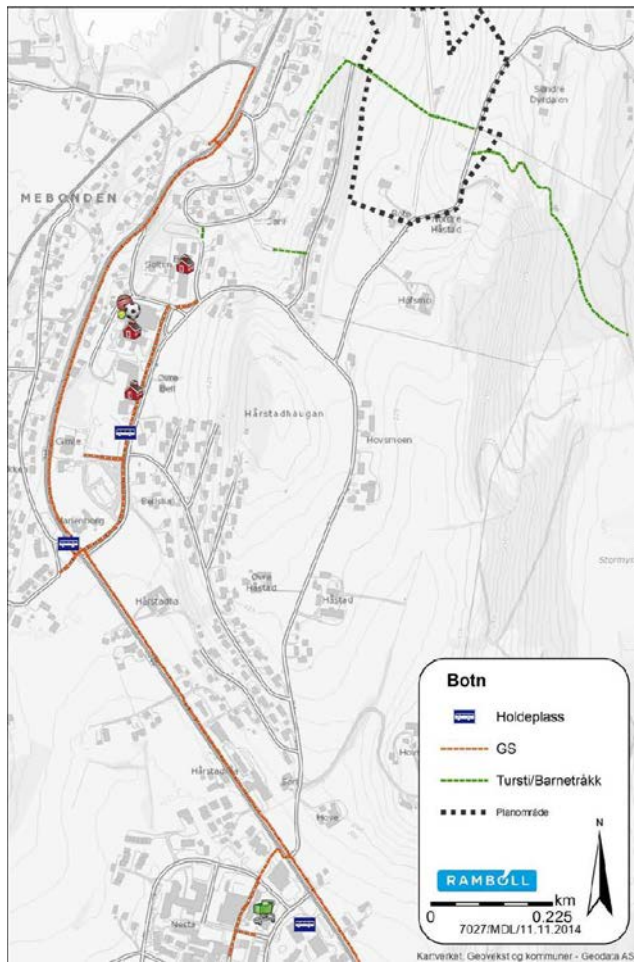
Åsvegen danner et T-kryss med Bellvegen og Hårstadvegen. Åsvegen er av samme standard som Hårstadvegen, men er ca. 4 meter bred. Planområdet har adkomst fra Åsvegen fra to terrengnivåer. Den øvre delen av Åsvegen er kommunal veg mens den lavereliggende traseen i dag er privat. Åsvegen har en trafikkmengde på 50 ÅDT i krysset sør på planområdet.



III.15: Åsvegen

Skoleveg

Skolevegen går via Åsvegen og Bellvegen ned til skolene. Det antas at elevene også vil benytte snarveger/gangsti gjennom offentlig friområde ned til de mindre trafikkerte lokalvegene Botnlia og Botnlisvingen. I forbindelse med reguleringsplanen for Bellområdet (planid. 19720001) ble det innregulert gang- og sykkelveg langs Bellvegen. Fortauet er foreløpig etablert frem til innkjøringa på østsiden av Selbu videregående skole. I reguleringsplanen for Botnlia-Bellshåggån (planid. 16642010005) er det innregulert fortau i forlengelsen av gang- og sykkelvegen.



III.16: Tilbud til gående og syklende i dag

Kollektivtilbud

Rute 330 Trondheim – Stjørdal – Selbu – Tydal går fra Selbu Skysstasjon, ca. 1,5 km fra planområdet. Bussen stopper på holdeplasser langs Fv 705, bl.a. ved Marienborg og ved avkjørsel til Botnlisvingen. Rutetilbudet er tilpasset arbeidsreisende til Stjørdal og Trondheim om morgenen og tilbake om ettermiddagen. Rute 330 har 5-6 avganger i døgnet i hver retning på hverdager og en avgang i hver retning på lørdag og søndag.

Servicedekning

Legekantor, helsestasjon, kommunal administrasjon og handel er sentrert til Nesta, ca 1,5 km fra planområdet. Her ligger også hovedtyngden av handel og øvrig servicenæring.

Vann og avløp

Ny og eksisterende boligbebyggelse på planområdet skal tilknyttes offentlig ledningsnett. Det planlegges for nytt kommunalt vanntårn på Hårstadhaugen og et mindre vanntårn på Åsbaret som vil betjene planområdet.

Kommunen etablerer, drifter og vedlikeholder offentlig avløpsanlegg. Det hellende terrenget gir naturlig avrenning mot Selbusjøen og selvfall på avløpsnettet.

El-forsyning

En høyspentledning (22 kV) krysser i dag planområdet som luftstrek. Denne erstattes av en jordkabel når utbygging av ny infrastruktur på planområdet iverksettes. Det må etableres ny nettstasjon innenfor planområdet.

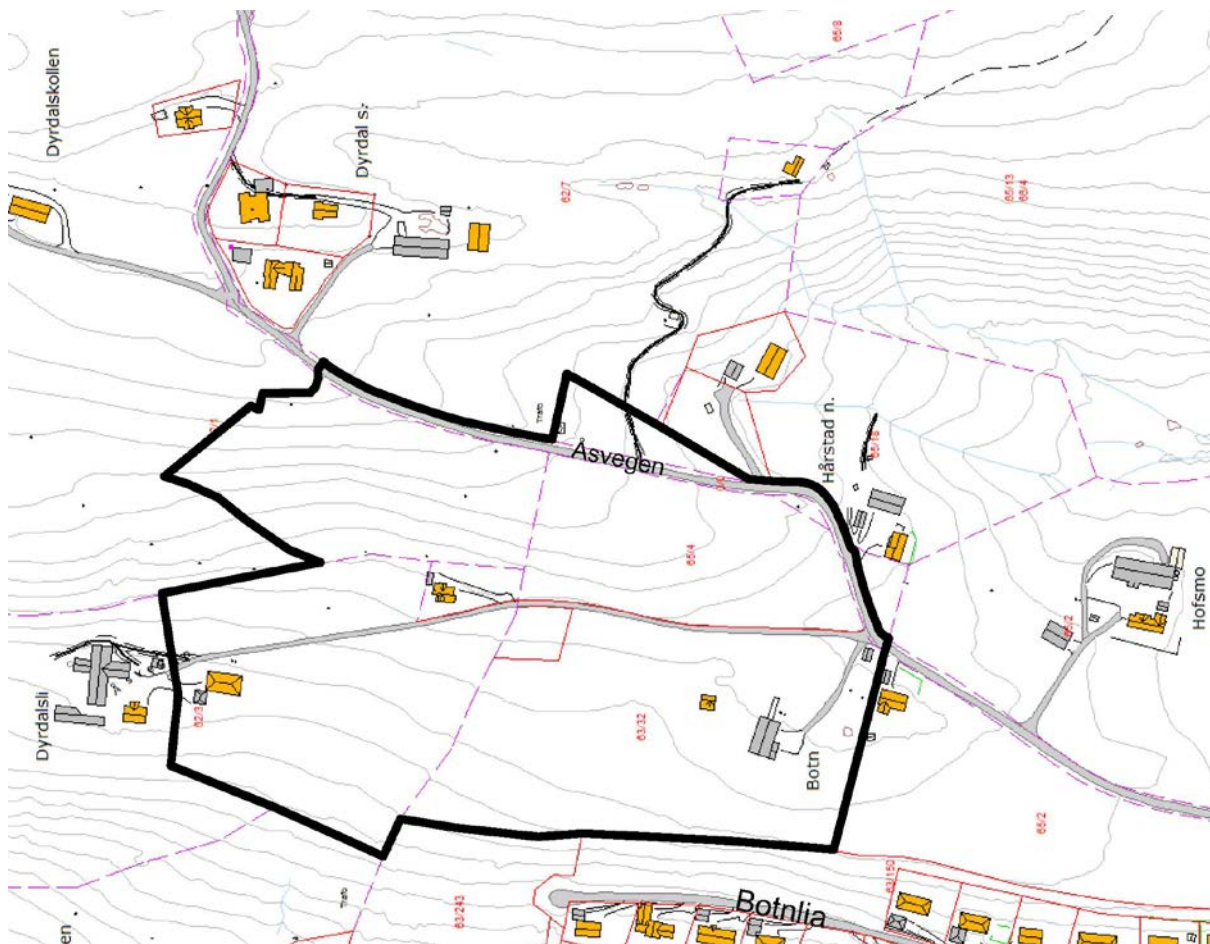


Ill. 17: Eksisterende strømkabel legges i bakken

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Hensikten med planarbeidet er å klargjøre for 46 nye eneboligtomter og inntil 10 rekkehus/kjedede eneboliger i Mebonden. Planforslaget omfatter i tillegg atkomstveger og grønnstruktur.

Plangrensen er noe justert etter planoppstart. Ca. 2 dekar sørvest for gårdsbygningene på Dyrdalslia er tatt ut av planen da disse viste seg å være vanskelig å utnytte spesielt med tanke på tilrettelegging av atkomst fra Åsvegen.



Ill. 18: Planområdet avgrenset ved offentlig ettersyn

Arealbruk og utnyttelsesgrad

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF12)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Uteoppholdsareal (o_Ua, f_Ua1, f_Ua2 og f_Ua3)
- Energianlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveg (o_KV1 - o_KV4)
- Annen veggrunn - teknisk anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Grønnstruktur

- Friområde (FRI1, FRI2 og FRI3)

Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

- landbruks- natur og friluftsmål (LNF)

Hensynssoner

- Sikringsone - frisikt (H140)
- Faresone – høyspenningsanlegg (H370)
- Sone med særlige krav til infrastruktur – hensyn grønnstruktur (H540)

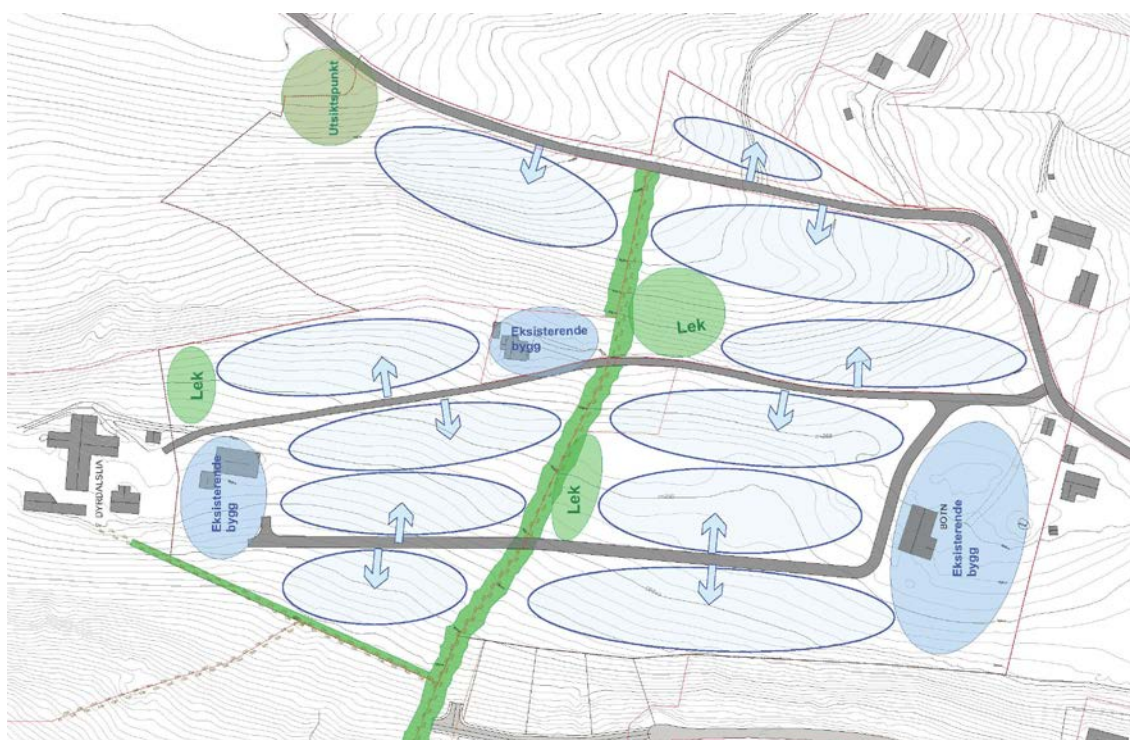
Planforslaget legger opp til at området i hovedsak skal benyttes til eneboligbebyggelse, vegformål og grønnstruktur. Det er planlagt inntil 46 nye eneboligtomter innenfor planområdet. Tomtene vil i hovedsak ha en størrelse på ca 1 dekar. I tillegg er det tilrettelagt for inntil 10 rekkehus/kjedede eneboliger. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om minst 5 boliger innenfor felt BK.

Utnyttelsesgraden er satt til 40% BYA pr netto tomt, i tråd med overordnet plan. For området med konsentrert småhusbebyggelse er det tillatt inntil 50% BYA. Terrasser/balkonger samt areal til parkering skal medregnes i %BYA.

Utbyggingskarakter

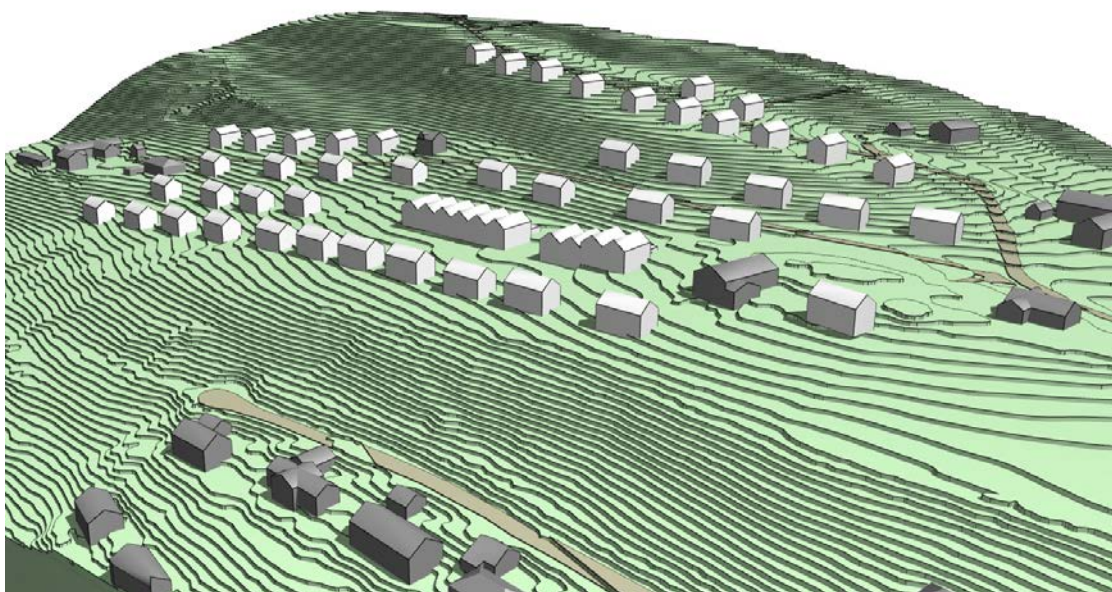
Det legges til rette for 45 nye eneboligtomter fordelt på 9 felt, BF1-BF9 og inntil 10 rekkehus/kjedede eneboliger innenfor ett område, BK. I tilknytning til eksisterende låve på Botn er det foreslått etablert et nytt bolighus (felt BF10) da eksisterende våningshus er i svært dårlig forfatning. Eksisterende enebolig på eiendom 62/12 (BF11) og boligbebyggelse tilhørende Dyrdalslia (BF12) forblir uendret som følge av planen.

Planområdet ligger i et skrånende terreng mot vest og sør med ulik helningsgrad. Terrengformasjonen og atkomstvegene har påvirket organiseringen og plasseringen av tomtene. Eneboligtomtene er plassert på ulike terrengnivå og tilpasset det skrånende landskapet. Dette sikrer at tomtene får utsikt mot Selbusjøen. Planområdets beliggenhet med åpent landskapsrom mot nord, sør og vest gir svært gode solforhold for ny boligbebyggelse gjennom store deler av dagen.



III. 19: Organisering av området

For ny bebyggelse settes det byggegrensler på 4 meter til vegkant. Dette vil sikre fremkommelighet for drift- og utrykningskjøretøy samt god sikt mot avkjørsler. Reguleringsbestemmelsene angir maksimal mønehøyde på 10 meter og maksimal gesimshøyde på 7 meter. Alle høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det er ikke stilt krav til ensartet takform innennfor planområdet, med unntak av felt B6. Det er ingen antikvariske hensyn innennfor området som får innvirkning for utforming av bebyggelsen. Høyder og volum på ny bebyggelse bryter ikke med eksisterende småhusbebyggelse i området.



Ill. 20: Perspektivskisse

Utearealer og rekreasjon

Gangsti

Den gamle gangforbindelsen/turstien på tvers av planområdet foreslås ivaretatt, og sikres i planen av en hensynssone. Det tillates ikke at det settes opp hindringer for allmenn ferdsel innenfor hensynssonen.

Leke- og uteoppholdsarealer

Felles leke- og uteoppholdsarealer er sikret i planen ihht. kommuneplanens bestemmelse pkt. 7. 56 boenheter tilsier krav om felles uteoppholdsareal på til sammen 2800 kvm. Felles uteoppholdsarealer foreslås etablert i tilknytning til gangforbindelsen gjennom området. I tillegg etableres én felles uteoppholdsplass nord på planområdet, inntil eksisterende gårdsanlegg Dyrdalslia. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at det skal etableres nærlekeplasser på minimum 200 kvm (ihht. KPA) innenfor hver uteoppholdsplass. Det knyttes rekkefølgebestemmelser til nærlekeplassene.

Private utearealer

Alle boligene får private utearealer på egen tomt. Det reguleres private friområder i tilknytning til Dyrdalslia og eksisterende låve på Botn. Dette vil gi et åpent og grønt preg rundt eksisterende gårdsbebyggelse. Det tillates etablert enkle anlegg for opphold, lek og friluftsliv innenfor friområdene.

Friluftsområder

Det nye boligområdet ligger i nær tilknytning til strandsonen og de store skog- og utmarksområdene i Haugene som innbyr til rekreasjon og friluftaktiviteter gjennom hele året. Arealene mellom planområdet og Botnlia er i reguleringsplanen for Botnlia-Bellshåggån, planid.

16642010005 regulert til offentlig friområde. Arealet består av løvskog med høy bonitet og vil kunne benyttes til lek og opphold for større barn.

Arealene rundt Signalbygget reguleres til «offentlig uteoppholdsareal» ihht. kommuneplanens arealdel.



III. 21: Grønnstruktur på og ved planområdet

Veg og parkering

Adkomst

Det er to alternative adkomster til planområdet fra fv. 705; Hårstadvegen og Bellvegen. Bellvegen passerer barne- og ungdomsskoler og videregående skole. Adkomsten langs Hårstadvegen går i spredt bebyggelse og forbi gårdstun og gir en mer direkte vegføring mellom planområdet og sentrumsfunksjonene på Mebonden. Det er foretrukket at Hårstadvegen benyttes som hovedadkomstveg for det nye boligfeltet.

Bellvegen og Hårstadvegen danner et T-kryss med Åsvegen. Ved plangrensen splitter Åsvegen seg i to traseer. Det er foreslått etablert en ny internveg på området som tilkobles Åsvegens nedre trasé. Ny atkomstveg har tilnærmet parallelt vegløp som Åsvegen men ligger på et lavere terrengnivå. Dette vil sikre atkomst til boligene lengst vest på planområdet. Boliger på felt BF1, BF3, BF4, BF10 og BK får direkte atkomst fra ny atkomstveg. Boliger på felt BF2, BF5, BF6 og deler av bebyggelsen på BF8 får atkomst fra Åsvegens nedre trasé. Boliger på felt BF7-BF9 får direkte atkomst fra Åsvegens øvre trasé. Atkomst til eksisterende boligbebyggelse på planområdet forblir uendret.

Vegutforming

Ny atkomstveg foreslås å opparbeides som en atkomstveg klasse A1 ihht. Statens vegvesens håndbok N100. Vegen får kjørebanebredde 4 meter og skulderbredde 0,5 meter. Vegen opparbeides uten fortau. Det er foreslått etablert to vendehammerer langs ny atkomstveg.

I krysset hvor Åsvegen deler seg er avkjørsel til nedre trasé lagt om for å oppnå tilstrekkelig avstand til avkjørsel til Åsvegen 6 og for å kunne sikre tilstrekkelig frisikt i krysset.

For å bedre situasjonen langs Åsvegens øvre trasé er det innregulert en møteplass ved felt BF9. I tillegg til møteplass etableres avkjørslar langs vegen som vil kunne benyttes som møtepunkt. Tilstrekkelig friskt i vegkryss og byggegrenser til veg er sikret i planen.

Parkering

Parkeringsplasser for bil og sykkel løses på egen tomt, enten i garasje/carport eller på terreng.

Avfallshåndtering

Området skal omfattes av etablert renovasjonsordning.

Vann og avløp

Overordnet VA-plan er vedlagt planforslaget.

Vannforsyning

De nye boligene skal tilkobles offentlig ledningsnett. Nye boliger på planområdet vil bli forsynt med vann fra et nytt høydebasseng på Åsbaret. Dette høydebassenget skal forsynes fra planlagt høydebasseng og pumpestasjon på Hårstadhaugen. Forsyningsledning er planlagt lagt parallelt med pumpeledning langs Åsvegen. Planområdet vil få vannforsyning via ny kum i vegkrysset der Åsvegen deler seg. Inntil nytt høydebasseng på Åsbaret er etablert vil nye boliger på planområdet bli forsynt med vann via midlertidig pumpestasjon.

Eksisterende boligbebyggelse på planområdet og gårdsbebyggelsen Dyrdalslia skal også tilkobles ny vannforsyningsledning sammen med de nye boligene.

Spillvann og overvann

Spillvann og overvann føres vestover med naturlig fall via to hovedstammer og tilkobles henholdsvis kommunal spillvannsledning og overvannsledning. Kommunal ledningsgren i Botnlia må forlenges frem til planområdet slik at avløp fra Dyrdalslia og nye boliger nord på planområdet kan føres med selvføll.

Eksisterende boligbebyggelse på planområdet og gårdsbebyggelsen på Dyrdalslia skal tilkobles nytt avløpssystem.

Drenering og evt. grøfting for å hindre avrenning til lavereliggende områder forutsettes utført ved etablering av ny atkomstveg og nye boliger. Stor grad av grønne flater og vegetasjon i eneboligområder gir generelt god infiltrasjon av vann.

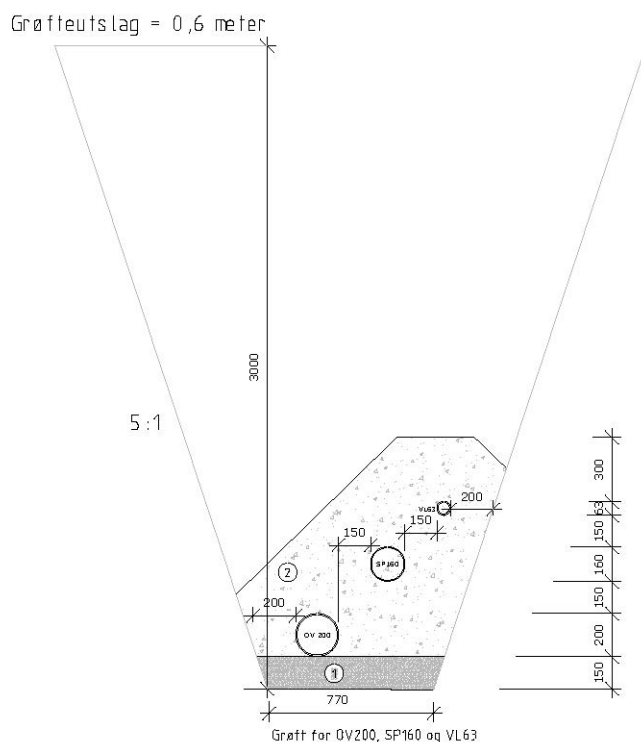
Brannvann

Brannvannsuttak må vurderes og plasseres under detaljerende prosjektering.

Byggeavstander og grøfter

Grøftenes bredde vil avhenge noe av dimensjonene på ledningene, men først og fremst på grunnforholdene. Grøfteutslag i fjell kan gjøres med helning 5:1. I løsmasser kreves det en helning på 1:1 i følge forskriftene. VA-ledninger innenfor planområdet vil i all hovedsak ligge på 2,5 – 3,5 meters dybde i fjell. Det tilsier 0,5 – 0,7 meter grøfteutslag.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om byggeavstand til vann- og avløpsanlegg på minst 2 meter.



Ill. 22: Eksempel på grøftesnitt i fjell. Kilde: Rambøll

Energiforsyning

Dagens høyspentlinja erstattes med jordkabel som dels legges i samme trasé som vann- og avløpsledninger og dels i hensynssonen for grønnstruktur. Jordkabelen videreføres langs Åsvegen frem til eksisterende nettstasjonen ved avkjørsel til Åsbaret.

Det skal i tillegg etableres ny nettstasjon på planområdet som sikrer kraftforsyning til nye boliger. Nettstasjonen er regulert på plankartet og foreslås etablert langs kjøreveg o_KV3 (Åsvegens nedre trasé). Dette sikrer god tilgjengelighet til nettstasjonen i forbindelse med drift- og vedlikeholdsarbeid. Nødvendig byggeavstand til nettstasjon er sikret med byggegrenser og er ihht. RENBLAD nr. 6000 – ver 4.1, november 2013 – Nettstasjon – prefabrikkert/frittstående – prosjektering.

Utbyggingsrekkefølge

Anlegg for strøm-, vannforsyning og avløp opparbeides før ny boligbebyggelse kan etableres innenfor planområdet. Dette tilsier at ny nettstasjon og jordkabel må etableres før det gis ferdigattest for nye boliger. Det tillates midlertidig vannforsyning via pumpestasjoner inntil nytt høydebasseng på Åsbaret er etablert.

Rekkefølgebestemmelsene krever opparbeidelse av ny atkomstveg før boliger innenfor tilstøtende boligfelt (BF1, BF3, BF4 og BK) kan gis ferdigattest. Nærlekeplasser skal i tillegg være etablert før ferdigattest for boliger innenfor tiliggende boligfelt gis, jfr. rekkefølgebestemmelsene.

Boligfeltene tilknyttet den enkelte tiltakshaver ønskes utbygd uavhengig av fremdriften på feltene til de øvrige tiltakshaverne. Det er derfor ikke ønskelig å knytte rekkefølgekrav til utbyggingstrinn.

7. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Arealformål i planen er ihht. Kommuneplanens arealdel 2014-2024. Planforslaget bidrar til å oppfylle kommunens målsetning om flere sentrumsnære boliger og tilfredsstillende etterspørselen etter eneboligtomter.

Virkninger for landskapet og naturverdier

I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til formål gitt i kommuneplanens arealdel (KPA). I konsekvensutredningen for kommuneplanens arealdel 2014-2024 ble følgende tema innenfor miljø- og naturressurser vurdert: naturverdier, biologisk mangfold, jordbruksverdier, skogbruksverdier, reindrift, landskapsverdier og kulturminner/kulturmiljø. Vurderinger og konsekvenser rundt disse temaene forutsettes derfor tilstrekkelig belyst og behandlet i KPA.

Det er ingen registrerte verneverdige naturområder eller område for rødlistearter eller vilt/biologisk mangfold av verdi, innenfor planområdet. (Kilde: Artsdatabanken og Miljødirektoratets Naturbase). Etter forslagsstillers vurdering, vil ikke gjennomføring av tiltak i planen medføre at forvaltningsmålene i naturmangfoldloven §4, 5, 11 og 12 fravikes. Vurdering etter naturmangfoldloven §10 anses derfor ikke relevant.

De nye boligene er plassert på ulike terrengnivå i den vestvendte skråningen og tilpasser seg planområdets høydeforskjeller og retningsforandring. Høyder og volum på ny bebyggelse bryter ikke med eksisterende småhusbebyggelse i området. Bebyggelse langs Åsvegens øvre trasé vil redusere noe av sikten og åpenheten i landskapet mot Selbusjøen fra veien men på grunn av høydeforskjellene vil utsikten for overforliggende bebyggelse på Åsbaret bli opprettholdt. Også utsikt mot sjøen og det åpne landskapsrommet fra arealene regulert til offentlig uteoppholdsareal vil bli opprettholdt.

Grunnforhold

Prøvegravinger utført på Botn viste fjell under 0,2-0,5 meter jord/myr. Eiendommene 63/32 og 62/3 ligger på et flattere parti i terrenget og et ras innenfor dette området anses som svært lite sannsynlig.

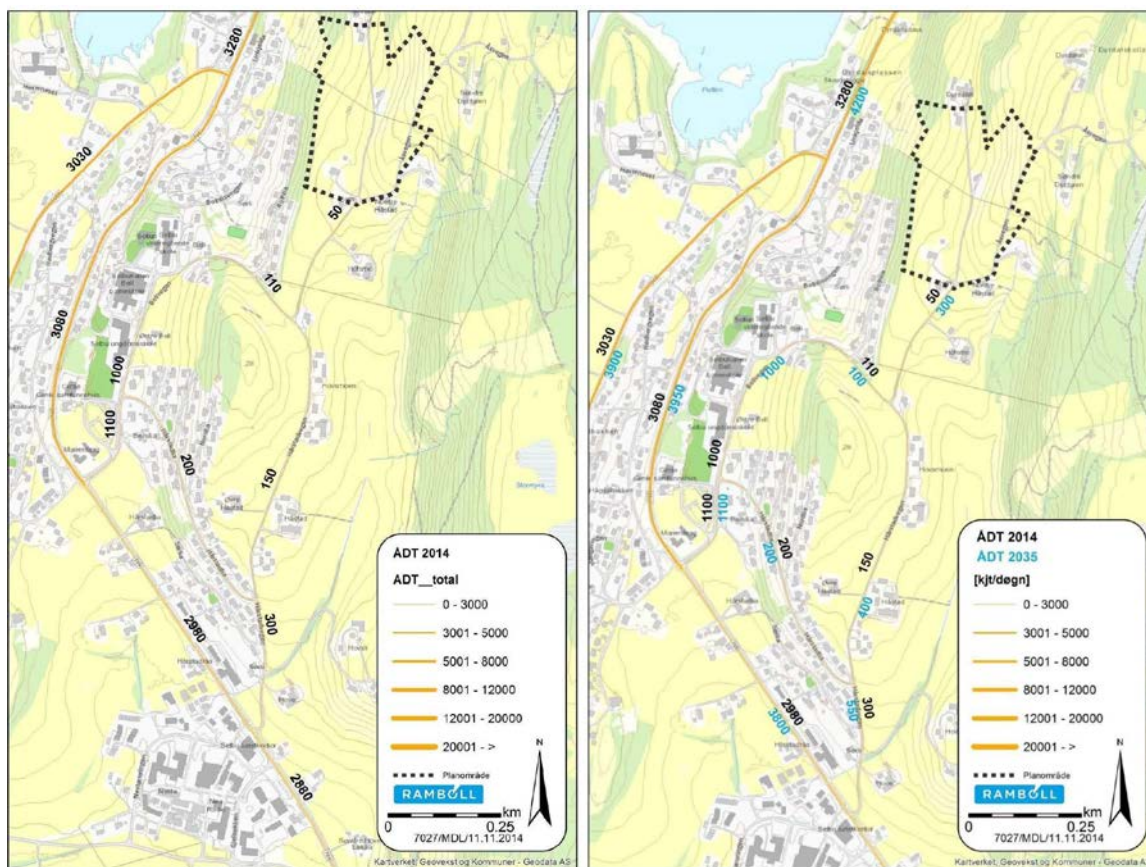
Våren 2013 gikk det ett par overflateras innenfor eiendom 62/1. Terrenget her, samt deler av arealet innenfor eiendom 65/4 er til dels bratt. Fjellet ligger også her like under terrengoverflaten. Jord og vegetasjon i disse områdene fjernes før evt. graving- og spregningsarbeid starter. Det bør i størst mulig grad unngås lagring og oppfylling av jordmasser på tomtene. Ved etablering av adkomster og boliger vil det være minimal avstand ned til fast grunn. Veier og bygg vil bli etablert direkte på fjell og tomtene opparbeides med komprimerte steinmasser etter at løsmassene er fjernet. Det vil i tillegg bli etablert avskjæringsgrøfter for vann og avløp til tomtene. Disse må følgelig sprenges i fjell og overflatevannet vil samles i dreneringer i grøftene. Trykket på løsmasser i området vil bli betraktelig redusert og rasfare på evt. gjenværende løsmasser reduseres i forhold til dagens situasjon.

Vest for planområdet er det i løpet av høsten 2014 utført gravearbeid i forbindelse med utvidelsen av Botnlia Boligfelt. Der ble det avdekket ca. 1 meter med jordmasser over fjell. Fjellet var delvis oppsprukket og med god fortanning da det ligger «hyller» jevnt fordelt nedover skråninga. Det anses som svært liten sannsynlighet for ras også i dette området.

Virkninger for trafikkbildet og trafiksikkerhet

Trafikkmengde og vegutforming

Rambøll har utført trafikktegninger og – beregninger for trafikkmengde i dagens situasjon og i 2035 langs Bellvegen, Hårstadvegen og Åsvegen. Trafikkanalysen er vedlagt planen.



III.23: Trafikkmengde 2014 og 2035

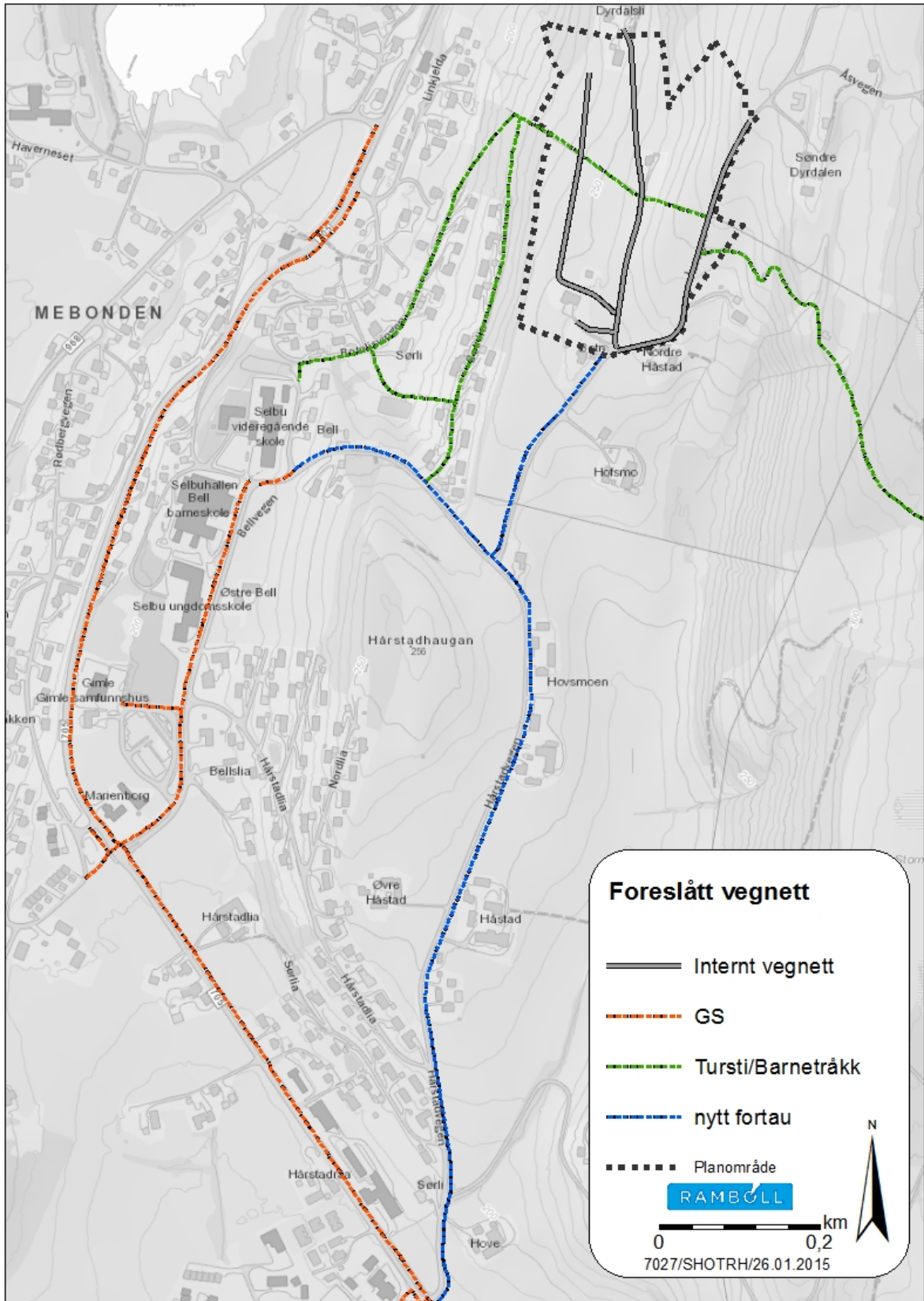
Planområdet planlegges utbygd med eneboliger og noe rekkehusbebyggelse. Det forventes 2-4 personer per hushold og gjennomsnittlig bilhold større enn 1. Det er benyttet en turproduksjonsfaktor på 5 envegs bilturer per døgn per boenhet. Med 50 eneboliger gir dette 250 envegs bilturer per døgn.

Trafikkanalysen anbefaler at Hårstadvegen opparbeides som en samleveg i boligområde med fartsgrense 50km/t (Sa2-veg). Kjørebanebredde er 5,5 meter. Det anbefales i tillegg at det etableres ensidig fortau med bredde 2,5 meter langs Hårstadvegen for å sikre et trygt gangtilbud til sentrum. Det er stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau langs Hårstadvegen før bolig nr. 29 innenfor planområdet kan etableres.

Skoleveg og tursti

Tursti gjennom området sikres. Det tillates ikke at det settes opp hindringer for allmenn ferdsel innenfor hensynssonen. Dette vil bedre tilgjengeligheten gjennom området både for nye beboere og eksisterende boliger øst og vest for planområdet.

Skolevegen går via Åsvegen og Bellvegen ned til skoleområdet. Det antas at elevene også vil benytte innregulerte gangforbindelse på tvers av planområdet samt snarveger/gangsti gjennom offentlig friområde i Botnlia ned til de mindre trafikkerte lokalvegene Botnlia og Botnlisvingen. I forbindelse med reguleringsplanen for Bellområdet (planid. 19720001) ble det innregulert gang- og sykkelveg langs Bellvegen. Fortauet er foreløpig etablert frem til innkjøringa på østsiden av Selbu videregående skole. I reguleringsplanen for Botnlia-Bellshåggån (planid. 16642010005) er det innregulert fortau i forlengelsen av gang- og sykkelvegen. Dette er ikke etablert per i dag. Trafikkanalysen anbefaler at fortau langs Bellvegen videreføres frem til Åsvegen og langs Åsvegen frem til plangrensen. Dette vil sikre et sammenhengende gangtilbud fra planområdet til skolene. Det er stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang-/sykkelveg og fortau langs Bellvegen før bolig nr. 29 innenfor planområdet kan etableres.



III.24: Foreslåtte gangforbindelser

Barn og unges interesser

Planforslaget berører ikke barn og unges interesser mht leke-og oppholdsarealer. Planforslaget medfører i stedet en økning i opparbeidet lekeareal. Erstatningsareal anses ikke å være et aktuelt tema. Tiltaket medfører ellers forbedringer i forhold til trygge skoleveier med forslag til rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av gang-/sykkelveg og fortau langs Bellvegen.

Anleggsperioden

Forskrifter om begrensnig av støy skal følges. Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg framkommelighet for gående og syklende. Dette er sikret i bestemmelsene.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kostnader knyttet til evt. etablering og opparbeidning av fortau langs Hårstadvegen/Åsvegen, gang- og sykkelveg og fortau langs Bellvegen og tilstrekkelig vannforsyning til planområdet blir et kommunalt ansvar. Kostnadsfordeling avklares i utbyggingsavtaler.

8. INNKOMNE INNSPILL VED VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Merknad 1: Statens vegvesen

Statens vegvesen hadde ingen merknader til planarbeidet.

Merknad 2: Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Barn og unge

Planområdet ligger gunstig til i forhold til skoler og idrettshall. Ferdselsveier for barn til og fra skole og fritidsaktiviteter må sikres.

Landbruk og bygdeutvikling

Fylkesmannen fastholder at gjeldende plan for planområdet er kommunedelplanen for Mebonden hvor området er vist som LNF-spredd boligbebyggelse. Jordkvalitet bør følgelig beskrives nærmere.

Fylkesmannen legger imidlertid til grunn at boligbebyggelse på planområdet er imøtekommet gjennom prosessen med kommuneplanens arealdel for 2013-2023.

Mebonden er omringet av dyrka mark, og det bør legges opp til en god og effektiv arealbruk av de utbyggingsområder som tas i bruk. Arealutnyttelsen må vurderes i en større sammenheng. Lav tetthet på enkelte områder i Mebonden kan kompenseres med høy tetthet i andre.

Miljøvern

Planområdet ligger sentrumsnært og det bør legges opp til en større tetthet enn det som forespeiles. En god arealutnyttelse i dette sentrumsnære området vil minske presset på omkringliggende landsbruks- og naturområder. Flere mennesker vil bo nært sentrum, noe som vil føre til kortere avstander mellom bolig, skole og servicefunksjoner. Det vil minske bilavhengigheten og skape et mer bærekraftig samfunn.

Samfunnsikkerhet

Fylkesmannen minner om krav til risiko- og sårbarhetsanalyse. Det skal i tillegg vurderes hvordan fremtidige klimaendringer vil påvirke tiltaket.

Sosial og helse

Det må gjøres beregninger av elektromagnetisk felt rundt høyspentlinjen. Om vurderingsgrensen på 0,4µT overstiges må valg av trasé og tekniske løsninger gjennomgås slik at feltstyrken blir lavest mulig.

Kommentar:

Skolevei og trafikkikkerhet omtales i eget avsnitt under pkt.7.

Det foreligger ikke lenger uavklarte innsigelser til kommuneplanens arealdel 2014-2024 og denne anses dermed som gjeldende plan for Botn/Dyrdalslia. Jordbruksverdier inngikk som eget tema i konsekvensutredningen for kommuneplanens arealdel 2014-2024. Vurderinger rundt dette temaet forutsettes derfor tilstrekkelig belyst og avklart.

Tomtefordelingen og -størrelsene er bearbeidet i løpet av planprosessen og planforslaget foreslår tomtestørrelser på ca 1 dekar. De fleste tomtene er redusert i størrelse og antall eneboligtomter er økt noe fra varsel om oppstart. I tillegg er det innregulert et felt for konsentrert småhusbebyggelse på inntil 10 rekkehus som bidrar positivt til den totale arealutnyttelsen innenfor planområdet. Bestemmelsene stiller minimumskrav til antall boenheter på felt BK. På grunn av det skrånende og til dels bratte terrenget vil det være uhensiktsmessig og svært krevende for utførelsen (inkludert atkomstforhold) å redusere tomtestørrelsene ytterligere.

ROS-analyse inngår i planbeskrivelsen, jfr. pkt. 9. Konsekvenser som følge av framtidige klimaendringer er vurdert.

Høyspentlinja erstattes med jordkabel før boliger tillates bygd innenfor «faresone høyspenningsanlegg» regulert i kommuneplanens arealdel. På jordoverflaten over en jordkabel vil man normalt ikke kunne registrere noe elektrisk felt. Oppladningsfenomener som man kan oppleve tett inntil en luftledning vil derfor ikke forekomme ved en jordkabel. Trasé for jordkabel er planlagt dels i samme trasé som VA-ledning og dels i hensynssone med særlige krav til infrastruktur. Reguleringsbestemmelsene sikrer byggeavstand på minst 2 meter til vann- og avløpsledninger. Det tillates ikke bebyggelse innenfor hensynssonen. Tilstrekkelig avstand til jordkabel anses som oppfylt.

Merknad 3: Sør-Trøndelag fylkeskommune

Sør-Trøndelag fylkeskommune mente det var et potensial for funn av graver og bosetningsspor fra jernalder innenfor planområdet. Følgelig ble det utført en arkeologisk feltregistrering på deler av området. Fylkeskommunen gjennomførte befaringsplanområdet. Det ble ikke observert automatisk fredede eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.

Sør-Trøndelag fylkeskommune støtter Selbu kommune sin strategi om å styrke og utvikle Mebonden til et mer levende sentrum og legge til rette for sentrumsnær boligutvikling. Boligutvikling i grendene bør helst knyttes til eksisterende boligområder og infrastruktur, da dette vanligvis gir størst samfunnsmessig gevinst totalt sett. Det aktuelle planområdet er i tråd med dette.

For at planarbeidet skal være i tråd med regional strategi for arealbruk 2014-2024, forutsetter Fylkeskommunen at området får en noe høyere arealutnyttning enn det som er skissert så langt.

Kommentar:

Påkrevd arkeologisk undersøkelse er utført uten funn av automatisk fredede eller andre verneverdige kulturminner. Reguleringsbestemmelsene sikrer at ved evt. funn i forbindelse med arbeid i grunnen blir arbeidet stanset omgående og fylkeskommunen og Sametinget varslet.

Planforslaget angir en høyere utnyttelse av området enn det som forelå ved varsel om oppstart. På grunn av landskap- og terrengformasjonen er det ikke hensiktsmessig med tanke på tomtenes brukbarhet og adkomstløsninger å redusere tomtestørrelsene ytterligere.

Merknad 4: Sametinget

Etter Sametingets vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan de ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredede samiske kulturminner. Sametinget minner likevel om Kulturminnelovens bestemmelse §8 annet ledd som omfatter funn fra eldre aktiviteter i området under arbeid i grunnen, må arbeidet stanses og melding sendes til vedkommende myndighet.

Kommentar:

Reguleringsbestemmelsene sikrer at ved evt. funn blir arbeidet stanset omgående og fylkeskommunen og Sametinget varslet.

Merknad 5: Bjarne Moe, eier av gnr/bnr 65/34

Moe påpeker at gnr/bnr 65/34 har en tinglyst veirett på eksisterende veg gjennom eiendom 65/4. Moe ber om at det må tas hensyn til dette i den videre planleggingen.

Kommentar:

Reguleringsbestemmelsene ivaretar tilfredsstillende adkomst til 65/34. Vegtraseen gjennom 65/4 vil bli noe endret i fremtidig situasjon.

Merknad 6: Torhild Aukan, eier av gnr/bnr 62/12

Aukan påpeker at hennes eiendom ble berørt av jordskred for noen år tilbake. Hun krever derfor en geologisk undersøkelse av arealene nord og øst for eiendom 62/12, samt en geologisk beskrivelse og gjennomgang av evt. fyllinger før tiltak iverksettes.

Aukan motsetter seg at eksisterende veg forbi eiendom 62/12 benyttes til atkomstveg for feltet. Videre må nye boliger plasseres slik at de ikke skygger for utsikten fra Aukans bolig.

Aukan påpeker til slutt at ethvert inngrep som følge av planarbeidet må legges slik at det ikke berører eller forringer eiendom 62/12.

Kommentar:

Grunnforhold er beskrevet under pkt. 7.

Adkomst til nye boliger er fordelt på Åsvegens to traseer samt ny atkomstveg i vest.

Planforslaget innebærer ingen tiltak inne på eiendom 62/12.

Merknad 7: Ole Johan Øyaseter og Heidi Haugen, eiere av Hårstadvegen 35

Hårstadvegen 35 ligger tett inntil Hårstadvegen og beboerne ønsker ikke økt trafikk forbi huset. Øyaseter og Haugen er bekymret for trafiksikkerheten som følge av en utbygging av planområdet. De vil ikke akseptere at en evt. utbedring av vegen beslaglegger areal på deres eiendom. De håper derfor at det blir vurdert en ny løsning på alternativ veivalg for det nye boligområdet.

Kommentar:

Trafiksikkerhet er omtalt under pkt. 7. Kommuneplanen tilrettelegger ikke for andre atkomstmuligheter til planområdet.

Merknad 8: Kjersti og Bjørn Hofsmo, eiere av gnr/bnr 65/2

Hofsmo mener det bør vurderes en helt ny atkomst fra Fv 705 til deler av områdene som skal utbygges. Praktisk mulig bør dette gjelde for gnr/bnr 62/3 og 63/32 som ikke bør inkluderes i en allerede etablert veiadkomst. Hofsmo ønsker at det etableres en fysisk sperre for all biltrafikk i krysset øvre/nedre Åsvegen.

Hofsmo mener Hårstadvegen/Åsvegen er nok belastet fra før, med hensyn til trafiksikkerhet for skolebarn og øvrige myke trafikanter. De er i tillegg bekymret for anleggstrafikken som følger av utbyggingsplanene og mener ny atkomst bør betjene denne trafikken.

Hofsmo påpeker at Åsvegen og Hårstadvegen benyttes daglig av skoleelever, barnehagebarn, samt av turgåere og at vegene bør skjermes for økt trafikkbelastning. På grunn av stor trafikkbelastning på vegene som følge av eksisterende jordbruksaktiviteter mener Hofsmo vegene ikke tåler økt trafikk.

Hofsmo minner om at Åsvegen, pr. i dag ligger på privat grunn.

Som grunneiere langs Åsvegen vil Hofsmo ikke gi avkall på dyrkajord for å utbedre vegen.

Kommentar:

Det foreligger ingen politiske vedtak som regulerer andre atkomstveger til planområdet enn Åsvegen. Statens vegvesen anbefalte i sin uttalelse til kommuneplanens arealdel at adkomstveger i utgangspunktet bør samles og etableres fra kommunale veger, da Statens vegvesen av trafiksikkerhetsmessige årsaker er restriktiv til etablering av nye adkomster fra fylkesveier. Og i planbeskrivelsen som fulgte kommuneplanens arealdel ved offentlig ettersyn er det gitt føringer for hovedveg: «Det skal være strenge restriksjoner for nye avkjørsler langs fylkesvegen.»

Virkninger for trafikkbildet og trafiksikkerhet er omtalt under pkt. 7.

Åsvegen har status som kommunal veg.

Merknad 9 : Målfrid Hofsmo, beboer i Åsvegen 6

Hofsmo stiller spørsmål til om det er mulig å etablere adkomstveg fra Fv705 og opp til Botn/Dyrdalslia.

Kommentar:

Det foreligger ingen politiske vedtak som åpner for nye avkjørsler fra Fv705. Statens vegvesen anbefalte i sin uttalelse til kommuneplanens arealdel at adkomstveger i utgangspunktet bør samles og etableres fra kommunale veger, da Statens vegvesen av trafikksikkerhetsmessige årsaker er restriktiv til etablering av nye adkomster fra fylkesveier.

9. ROS-ANALYSE

Hensikten med ROS-analysen har vært å avdekke om det planlagte tiltaket som omfattes av reguleringsplanen for Botn/Dyrdalslia kan forårsake, eller vil påvirkes av uønskede hendelser.

Analysen er basert på:

- Konsekvensutredning for kommuneplanens arealdel 2014-2024, Selbu kommune
- RENBLAD nr. 6000 – ver 4.1, november 2013, Nettstasjon – prefabrikkert/frittstående - prosjektering
- «Bolg nær høyspentanlegg», Statens strålevern
- «Trafikkanalyse Botn i Selbu», datert 10.12.2014, Rambøll
- VA-plan, datert 02.02.2015, Rambøll
- NGU's kartdatabase for løsmasser og løsmassemekthet
- Arkeologisk rapport, utarbeidet av Sør-Trøndelag fylkeskommune
- Samfunnssikkerhet i arealplanlegging, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, desember 2011
- Veileder: klimatilpasning

Planforslaget er vurdert ikke å medføre særskilte negative konsekvenser for miljø eller samfunn. Tiltak sikret i rekkefølgebestemmelsene medfører generelt bedre trafiksikkerhet og tryggere skoleveg.

TEMA	FORHOLD/ UØNSKET HENDELSE	AKTUELT (JA/NEI)	RISIKO (JA/NEI)	KOMMENTAR/ AVBØTENDE TILTAK
Natur- og miljøforhold	Er området utsatt for snø, is, sørpe- eller steinskred?	Nei		
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?	Nei	Nei	Det er fast berggrunn like under jordoverflaten. Fare for evt. overflateras reduseres ved at vegetasjon og jord ned til fjell fjernes før byggetiltak iverksettes. Se for øvrig eget punkt om grunnforhold.
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø og vassdrag?	Nei		
	Er området utsatt for flom fra elv/bekk, herunder lukket bekk?	Nei		
	Vil drenering og/eller bekkelukking av området føre til oversvømmelse av nedenforliggende områder?	Nei		
	Er det radon i grunnen?	Nei		Plan- og bygningsloven stiller krav til radonsperre mot grunn i alle nye bygg.
	Er området vindutsatt?	Ja	Nei	Planområdet ligger i et vestvendt og åpent landskap. Deler av bebyggelsen er lite skjermet av vegetasjon. Dimensjonering for økt vindlast ivaretas i byggesaken.
	Er området nedbørsutsatt?	Nei		
	Er området utsatt for store snøfall?	Nei		
	Er området utsatt for tørke?	Nei		
	Fauna: Finnes det spesielle arter i området?	Nei		
	Flora: Finnes det spesielle arter i området?	Nei		

	Omfatter området LNF-område, turstier etc.?	Ja	Nei	Eksisterende tursti ivaretas i planen. Arealene benyttes i dag til dyrka mark. LNF-arealene er omdisponert til boligformål i kommuneplanens arealdel.
	Vassdragsområde (nedbørsfelt, elv, sjø, vann)	Nei		
	Finnes fornminner på området?	Ja	Nei	Det er utført arkeologiske undersøkelser uten funn av automatisk fredede eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.
	Finnes spesielle bygninger, broer, veier etc.?	Nei	Nei	
	Finnes spesielle kulturmiljøer/kulturminner?	Ja	Nei	Det er utført arkeologiske undersøkelser uten funn av automatisk fredede eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.
	Omfattes området av nasjonalpark/landskapsvernområde/ naturreservat?	Nei		
	Finnes idretts- og lekeområder?	Ja	Nei	Det etableres felles lekearealer på planområdet. Selbuhallen ligger ca. 700 meter fra planområdet. I tilknytning til Bell skole er det ballbinger. Skiløyper er etablert i Haugene.
	Finnes parker, rekreasjon og friluftsområder?	Ja	Nei	Planområdet ligger i nærheten av Haugene som benyttes til rekreasjon og friluftaktiviteter gjennom hele året. Strandsona ligger ca 700 meter fra planområdet.
	Finnes det grøntkorridorer fra området til grøntområder?	Nei	Nei	Det innreguleres gangforbindelse på tvers av planområdet som vil kunne fungere som snarveg fra området opp til Haugene.
	Annet?	Nei		
Menneskeskapte forhold	Finnes det risikofylt industri/virksomhet i området? - kjemikalie/eksplosive industrier - olje/gassindustri - radioaktiv virksomhet - avfallsdeponi - elforsyningsområder	Nei		
	Finnes strategiske områder/knutepunkt/ infrastruktur i området? - viktige veier/broer - jernbane - flyplass - havn - sykehus/sykehjem - kirke - brann/politi/sivilforsvar - forsvarsområde - kraftverk/kraftledning	Ja	Nei	Eksisterende høyspentlinje blir erstattet av jordkabel. Det skal etableres ny netstasjon som vil sikre kraftforsyning til nye boliger på området.

	<ul style="list-style-type: none"> - vannverk/vannledning - tilfluktsrom - adm. bygg - spesialindustri 			
	<p>Finnes det forurensningskilder i området?</p> <ul style="list-style-type: none"> - industriforurensning - boligforurensning - landbruksforurensning - støyforurensning - trafikkforurensning - akutt forurensning 	Nei		
	<p>Finnes det andre farlige spesielle områder?</p> <ul style="list-style-type: none"> - atomnedfallsområde - radongassområde - industriområder - høyspentlinjer - oljekatastrofeområder 	Nei		
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportåre utgjøre en risiko for området?	Ja	Nei	Tilstrekkelig friskt til vegkryss og avkjørsler sikres i planen gjennom frisksiktsoner og byggegrensener til veg.
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende virksomheter utgjøre en risiko for området?	Nei		
	<ul style="list-style-type: none"> - utslipp av giftige gasser/væsker - utslipp av eksplosive/brennbare gasser/væsker 			
	<p>Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?</p> <ul style="list-style-type: none"> - elektrisitet - teletjeneste - vannforsyning - renovasjon/spillvann 	Nei		
	<p>Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:</p> <ul style="list-style-type: none"> - påvirkes området av magnetsike felt fra el-linjer? - er det spesiell klatrefare i forbindelse med master? 	Ja	Nei	Eksisterende luftsstrekk legges i bakken. Nødvendig sikkerhetsavstand til jordkabel og ny nettstasjon ivaretas.
	<p>Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?</p> <ul style="list-style-type: none"> - til skole/barnehage - til nærmiljøanlegg (idrett etc.) - til forretning etc. - til busstopp 	Ja	Nei	Det er innregulert frisksiktsoner ved avkjørsler fra tilstøtende atkomstveger, samt byggegrensener til veg. Etablering av fortau langs Hårstadvegen og Åsvegen og fortau/gang-/sykkelveg langs Bellvegen vil redusere risikoen for påkjørsler og ulykker mellom gående og kjørende. Det henvises for øvrig til trafikkanalyse og beskrivelse av trafikkikkerhet.
	<p>Brannberedskap</p> <ul style="list-style-type: none"> - omfatter området spesielt farlige anlegg? - har området utilstrekkelig brannvannforsyning? - har området bare en mulig atkomststrute for brannbil? 	Ja	Nei	Utrykningskjøretøy har kun atkomst fra Åsvegen.

	- til nærmiljøanlegg etc. - til forretning etc.? - til busstopp?			
Tidligere bruk	Er det mistanke om forurensing i grunnen fra tidligere virksomheter? - bensinstasjon/ bilverksted/tankanlegg - mekanisk verksted - galvaniseringsverksted - impregneringsverk - avfallshåndtering/deponi - gjentatte rivningsarbeider/ rehabilitering av bygninger fra 1950-80 - byjord: sentrale og eldre bydeler - gruver: åpne sjakter, steintipper etc. - militære anlegg - industrivirksomhet (avfallsdeponering) - annet (angi)	Nei		
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	Nei		
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	Nei		
	Ulykker tilknyttet anleggsfasen	Ja	Nei	Byggeområder skal sikres på en forsvarlig måte i anleggsfasen. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.
Helse	- Fysisk aktivitet - Trygge skoleveier - Friområder - Lekeplasser	Ja	Nei	Boligtomtene ligger i direkte tilknytning til dyrka mark og store skogs-/friluftsområder som kan benyttes til rekreasjon og lek gjennom hele året. Leke- og oppholdsarealer etableres i tilknytning til det nye boligfeltet. Rekkefølgebestemmelsene stiller krav om gang- og sykkelveg og fortau til skoleområdet.
Universell utforming		Ja	Nei	Reguleringsbestemmelsene sikrer at minst 50% av de nye boligene på planområdet skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Kravet er ihht. KPA.
Ulovlig virksomhet		Nei		
Framtidige klimaendringer	Havnivåstigning, skadeflom, stormflo og isgang	Nei		
	Mer nedbør og ekstremnedbør som kan få konsekvenser for: - infrastruktur - bygninger (f.eks. mer råteskade) - bekkeløp/elver	Ja	Nei	Det bør vurderes materialbruk som tåler et varmere og våtere klima. Dette vil både være et godt klimatilpasningstiltak og være utslippsreducerende ved at byggene får lengre levetid og trenger mindre vedlikehold.

	Skred (jord, stein og snø) og utglidning	Ja	Nei	Fare for evt. overflateras reduseres ved at vegetasjon og jord ned til fjell fjernes før byggetiltak iverksettes. Det anbefales at løsmasser ikke lagres på tomtene. Det vil bli etablert avskjæringsgrøfter for vann og avløp til tomtene. Disse må følgelig sprenges i fjell og overflatevannet vil samles i drenerør i grøftene. Trykket på løsmasser i området vil bli betraktelig redusert og rasfare på evt. gjenværende løsmasser reduseres i forhold til dagens situasjon.
	Sterk vind/storm/orkan	Ja	Nei	Dimensjonering for økt vind- og/eller snølast ivaretas i byggesaken.
	Overvann	Ja	Nei	Prosentandelen av overflate som bebygges er langt mindre enn andelen grønne flater innenfor planområdet. Avrenning av overflatevann ved ekstremnedbør anses ikke som problematisk. Drenering og evt. grøfting for å hindre avrenning til lavereliggende områder forutsettes utført ved etablering av ny atkomstveg og nye boliger. Stor grad av grønne flater og vegetasjon i eneboligområder gir generelt god infiltrasjon av vann. For øvrig henvises det til overordnet VA-plan.
	Skog- og gressbrann	Nei		

Trondheim, 10.02.2015
pka ARKITEKTER