

Til berørte myndigheter og naboer

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID FOR DETALJREGULERINGSPLAN:

SENTRUM VEST Selbu kommune (PLANID 2019-000-1)

Datert: 22.05.2019

Varsling

Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det herved om oppstart av planarbeid for detaljreguleringsplan *Sentrum vest*. Tiltakshaver er Norsk prosjektutvikling AS og HS arealplan AS er engasjert som plankonsulent.

Hensikten med planarbeidet

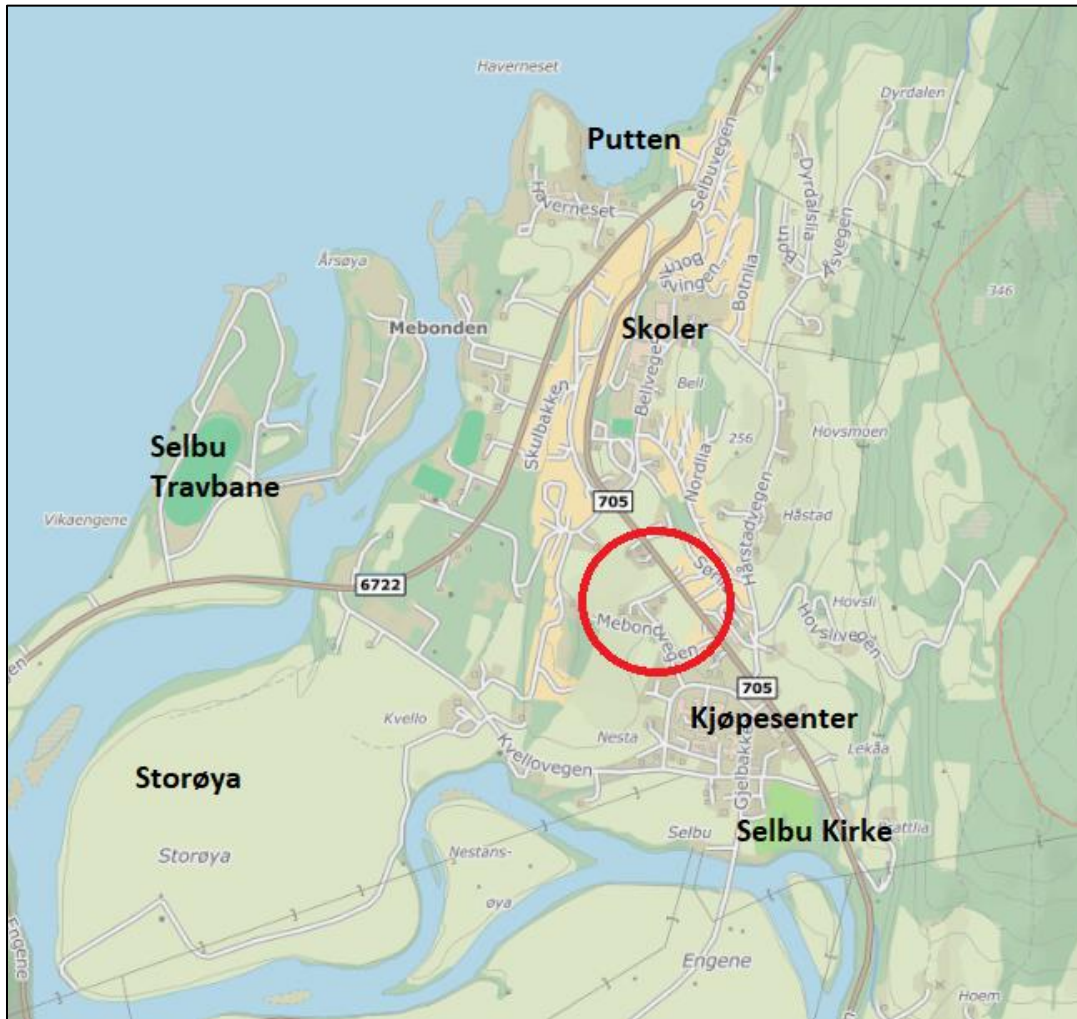
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av boliger, forretninger og næringsvirksomheter innenfor planområdet. Det aktuelle arealet inngår i reguleringsplan for Selbu sentrum og vil erstatte delfeltene BAA6 og BAA8, G1 samt en del av BB7, i tillegg tilkommer tilstøtende veiformål. Planområdet berører også deler av regulerte veiareal, men planarbeidet har ikke til hensikt å endre på dette. Det foreløpige planområde er cirka 26,9 daa. stort og fremkommer av illustrasjonen i figur 2. Hoveddelen av planområdet utgjør en del av eiendommen gnr/bnr 64/1, men eiendommen gnr/bnr 65/26, 65/28 og tilstøtende veiareal for Selbuvegen og Mebondvegen berøres også. 65/28 tas med da det kan være aktuelt med mindre justeringer av regulert gang- og sykkelvei.

Tiltakshaver eier ikke arealene, men har inngått nødvendige avtaler med respektive grunneiere der det planlegges gjennomført nye tiltak (gnr/bnr 64/1 og 65/26).

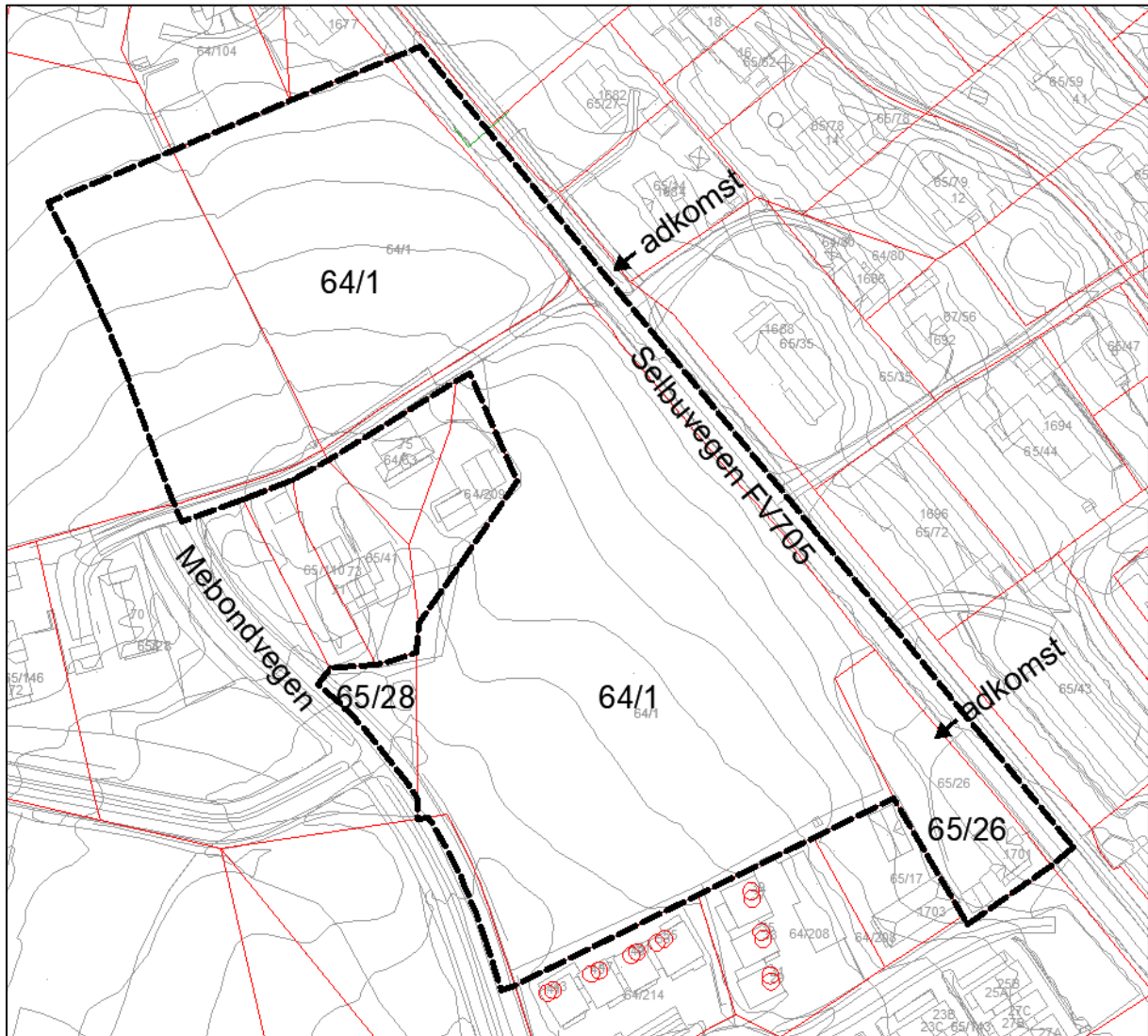
Beliggenhet og planområde

Planområdet ligger i Selbu sentrum og har en sentral beliggenhet med tanke overordnet infrastruktur og tilgjengelighet for innbyggere og naturlig forbipasserende. Forslag til plangrense vises i figur 2.

HS arealplan



Figur 1: Planområdet omtrentlige plassering i Selbu, fremhevet med rød sirkel.



Figur 2: Forslag til planområdet, vist med stiplet sort linje.

Vurdering av behovet for konsekvensutredning

Det er i forbindelse med oppstart av planarbeidet vurdert hvorvidt planlagte tiltak utløser krav om konsekvensutredning (KU), iht. Forskrift om konsekvensutredninger (2017-07-01). Det legges til grunn at planlagte tiltak ikke utløser krav om KU. Dette er vurdert i et eget notat som ligger vedlagt varslingsbrevet.

Dagens arealbruk

De arealene innenfor planområdet som planlegges utviklet består i dag av dyrka mark. Veiarealene planlegges videreført, men tas likevel med i planområdet ved varsel om igangsetting, dette for å sikre god overgang mellom gjeldende og ny reguleringsplan og nødvendige avkjørsler til planområdet.

Planlagte tiltak

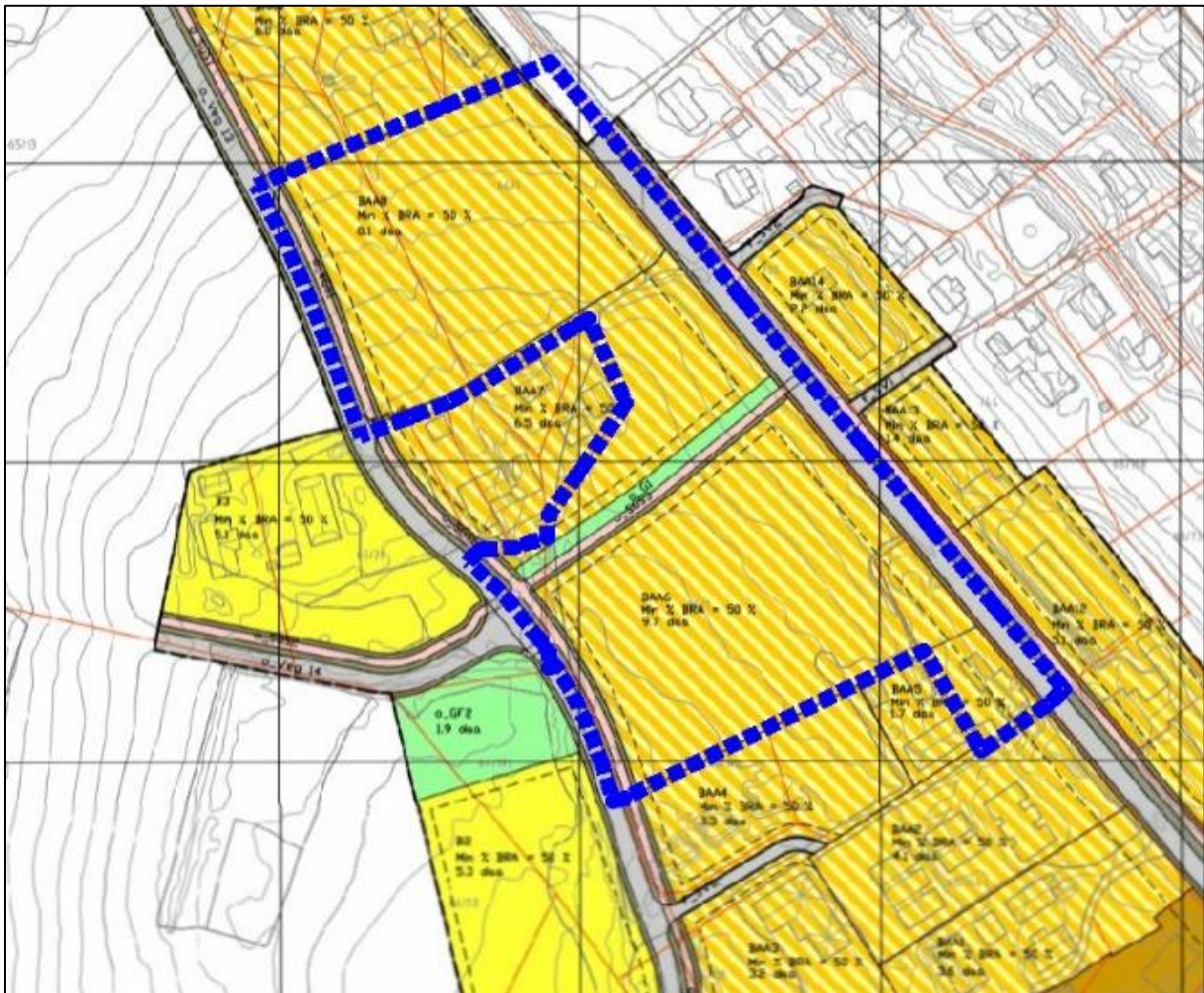
I første omgang planlegges det etablert forretninger som tilbyr en varegruppe som ikke er plasskrevende. Videre vil også planområdet utvikles i tråd med formålene i gjeldende reguleringsplan, boliger og næringsvirksomheter.

Plansituasjon

Reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan Selbu sentrum åpner for at det aktuelle arealet kan utvikles med bolig, forretning, kontor og/eller annen næring. *Annen næring* er i gjeldende reguleringsplan beskrevet som en type næring som ikke er til sjenanse for tiliggende boligområder med tanke på støy, støv eller annen forurensing. Videre åpner gjeldende reguleringsplan for at det kun tillates handel for plasskrevende varer innenfor det aktuelle arealet.

Nedenfor vises et utklipp fra gjeldende reguleringsplan med forslag til plangrense for dette planarbeidet (blå stiplet linje).

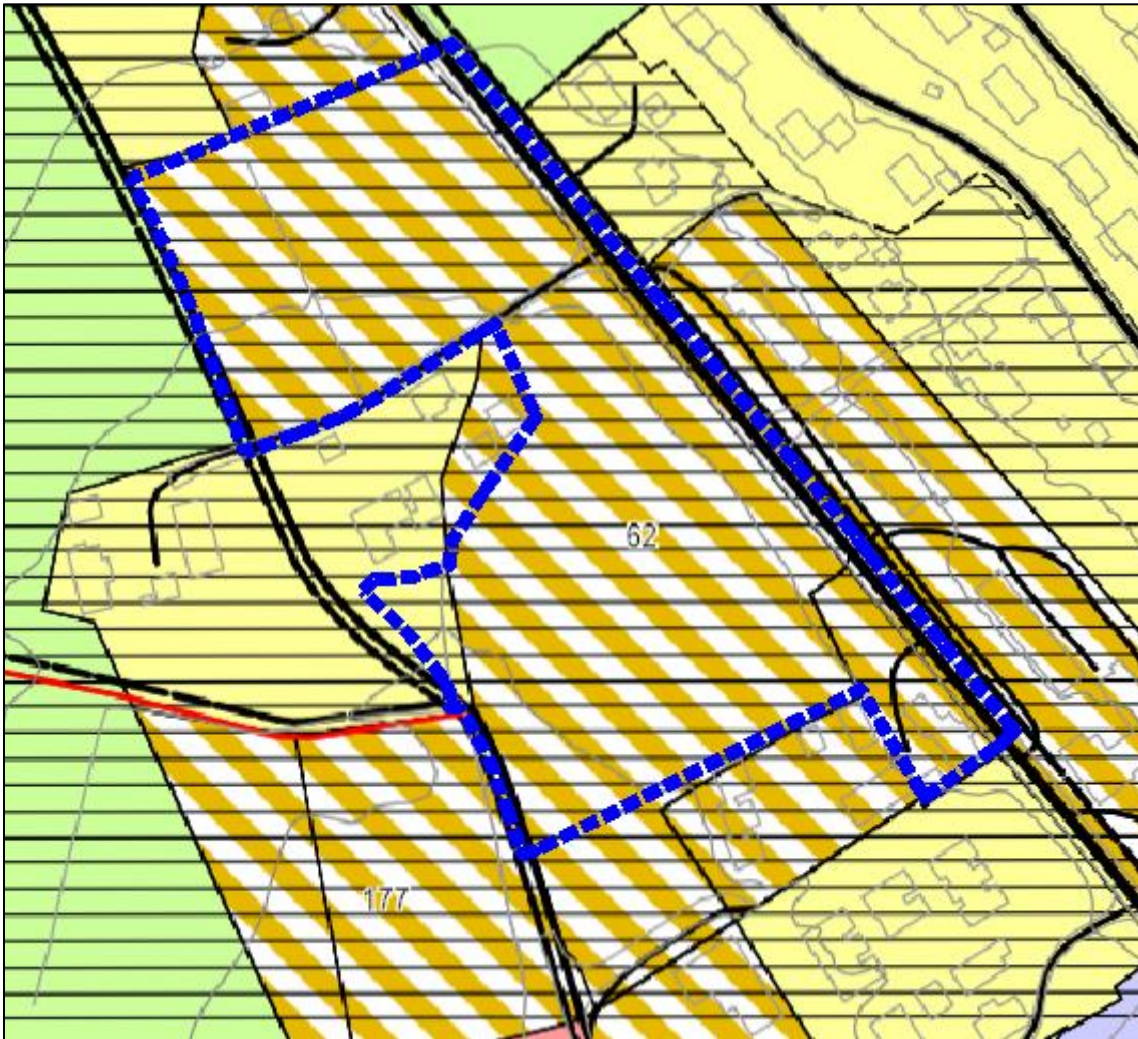


Figur 3: Gjeldende reguleringsplan med forslag til plangrense for reguleringsplan Sentrum vest. Plangrensen er vist med blå linje.

Gjennom planarbeidet ønskes gjeldende reguleringsplan endret ved at det ikke skal være begrensning på hvilke varetyper som tillates innenfor planområdet. I tillegg ønskes det lagt til rette for opparbeidelse/opprettholdelse av to eksisterende avkjørslers fra FV705/Selbuvegen. Foruten dette, vil formålene og rammene i gjeldende reguleringsplan videreføres.

Kommuneplanens arealdel

Arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål og bolig. Planlagte tiltak anses å være i tråd med kommuneplanen.



Figur 4: Utdrag av kommuneplanens arealdel. Plangrensen er vist med blå stiplet linje.

Trafikkavvikling

Som en del av planarbeidet ønskes det lagt til rette for oppgradering og forbedring av de to eksisterende avkjørslene langs Selbuvegen. En grov plasseringen av disse er vist i figur 2, endelig plassering vil fastsettes i reguleringsplanen. Langs Selbuvegen er det registrert 1800 ÅDT. Dette vurderes å være svært lavt tatt i betraktning veiens funksjon og beskaffenhet. I planarbeidet vil det sikres at oppgraderte veikryss utformes i tråd med Statens vegvesens håndbok N100.

Etablering av forretninger har i seg selv utløst hele planarbeidet. Med tanke på å oppnå økonomisk bærekraft, er det et avgjørende premiss at det kan tilrettelegges adkomst direkte fra FV705, både for forretningene men også eksisterende bebyggelsen som benytter avkjørslene i dag. Avkjørselen til gnr/bnr 65/26 er svært bred/lang som følge av tidligere virksomhet, denne vil defineres bedre i nytt planforslag. Alternativ adkomst for forretningene fra vest, via Mebondsvegen, vil representere en såpass stor omvei slik at det nødvendige kundegrunnlaget vil utebli. Adkomst fra vest som eneste alternativ, vil derfor føre at prosjektet ikke er økonomisk bærekraftig. Imidlertid vil det i planarbeidet sees nærmere på muligheten for adkomster fra vest som et supplement til blant annet eventuelle boliger (dette er ikke vist i figur 2), i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det er ikke ønskelig å legge opp til gjennomkjøring mellom Mebondvegen og FV705.

Prosess og medvirkning

Angående medvirkningsprosess i planarbeidet, tas det sikte på at dette gjennomføres iht. plan- og bygningslovens generelle bestemmelser. Behov for eventuell ekstraordinær medvirkning vil vurderes underveis i prosessen.

Merknader

Beboere og myndigheter bes ta kontakt ved eventuelle spørsmål til planarbeidet. Komplet sett med varslingsdokumenter er også tilgjengelig på Selbu kommune sin hjemmeside, www.selbu.kommune.no.


Eventuelle merknader til planarbeidet kan innen **28.06.2019** rettes til:

HS arealplan:

hs@hsarealplan.no (foretrukket)

Langøyåsen 61, 1679 Kråkerøy

Med vennlig hilsen



Håvard Skaaden

41676496

Daglig leder, arealplanlegger