



## Saksfremlegg

| Utvalg                            | Utvalgssak | Møtedato |
|-----------------------------------|------------|----------|
| Hovedutvalg for samfunnsutvikling | 09.06.2022 | 42/22    |
| Det faste utvalg for plansaker    | 14.06.2022 | 32/22    |

### 1. gangs behandling - Reguleringsplan - Selbu sentrum sør

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak/innstilling:

Jf. PBL § 12-10 vedtar **Det faste utvalg for plansaker** og **Hovedutvalg for samfunnsutvikling** å sende planforslag til Selbu sentrum sør (PlanID 2021-000-3) på høring og offentlig ettersyn. Før planforslaget sendes ut skal følgende endringer gjøres:

1. For at reguleringsplanen skal være i tråd med KPA bestemmelse 3 må det sikres i reguleringsplanen at minimum størrelse på samlet felles uteareal skal være 200 kvm.
2. Bebyggelsen innenfor BS1, BS2 og BS3 skal ikke bestå av sandwich-elementer (eller lignende). Dersom det skal etableres bebyggelse med slike elementer innenfor BS4 skal byggene kles på utsiden med treverk.
3. Det skal være næring, forretning, kontor eller tjenesteyting i første etasje i bebyggelse innenfor arealer regulert til sentrumsformål.
4. For å sikre at det kan etableres parkeringsplasser innenfor BS3 ved framtidig utvikling, sikres det i bestemmelsene at det kan etableres inntil 20 parkeringsplasser innenfor felt BS3.
5. Plankartet endres slik at krysset Gjelbakken/fv. 705 blir regulert 10 meter lengre sørøst for dagens senterlinje. Vegtraseen på Gjelbakken videre sørover reguleres slik at den får en god vegløsning, samt at den skal beslaglegge så lite av BS1 som mulig.
6. Illustrasjoner som viser omlegging av Gjelbakken 10 meter sørøst for dagens trasé skal ligge ved i plandokumentene/illustrasjonsvedlegget.
7. Plankartet endres slik at eksisterende avkjørsel fra Gjelbakken til dagens Kiwi/Sport1 (gnr/bnr 68/25) vises med avkjøringspil.
8. Det sikres i bestemmelsene at det kan etableres gangfelt over Gjelbakken fra o\_SF4 til o\_SF3.
9. Det sikres i rekkefølgekrav at gangfelt over Gjelbakken mellom BS1/#2 og dagens torg skal opparbeides før det gis brukstillatelse innenfor felt BS1 og/eller BS2. Gangfeltet skal være opphøyet, og ha en bredere løsning enn et standard opphøyd gangfelt.
10. Det sikres i rekkefølgekrav at kollektivholdeplass (o\_SH), med tilhørende leskur (o\_SP) og fortau (o\_SF1) skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettestillatelse til tiltak innenfor BS1 og/eller BS2.
11. Det sikres i rekkefølgekrav at fortau o\_SF7 fra krysset Kvellovegen/Gjelbakken til avkjørsel til menighetshuset opparbeides samtidig med fortau o\_SF1.
12. Det sikres i rekkefølgekrav at fortau o\_SF2 (Gjelbakken/Nestansringen) opparbeides samtidig med fortau o\_SF1.
13. Det skal etableres gangfelt over fv. 705 ved krysset Gjelbakken/fv. 705 samtidig med opparbeidelse av fortau o\_SF4.

14. Selbu kommune skal utarbeide et kostnadsoverslag som viser kostnadene som følger av de foreslåtte rekkefølgebestemmelsene til 2.gangs behandling av planforslaget.
15. Det sikres i reguleringsbestemmelsene at kostnadsfordelingen for opparbeidelsen av fortau o\_SF4 skal fordeles 50/50 mellom tiltakshaver og Selbu kommune.

## **Vedlegg**

- 1 Planbeskrivelse - Selbu sentrum sør 200522
- 2 Selbu sentrum sør -Plankart - 2021-000-03 220520
- 3 Planbestemmelser for Selbu Sentrum sør\_justert 270522
- 4 Selbu sentrum sør - Illustrasjonsvedlegg
- 5 Selbu sentrum sør - ROS-analyse
- 6 Trafikkanalyse Selbu sentrum sør - mai 2022
- 7 Selbu sentrum sør - Geoteknisk notat\_G-not-001
- 8 Selbu sentrum sør - Overordnet VA-plan
- 9 Selbu sentrum sør - VA-kart H100
- 10 Selbu sentrum sør - VA-kart H101
- 11 Faglig uttalelse fra arbeidsgruppa for trafiksikkerhet 100522
- 12 Faglig uttalelse fra Folkehelsegruppa i Selbu til planforslag Selbu sentrum sør
- 13 Selbu sentrum sør - Forhåndsuttalelser til planoppstart
- 14 Selbu sentrum sør - Forslagsstillers kommentarere til forhåndsuttalelser
- 15 Møtereferat fra oppstartsmøte Selbu sentrum Sør 14.12.21

## **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

- Tidligere versjoner av planbeskrivelse, reguleringsbestemmelser og plankart.

- Dokument med faglige råd til forslagsstiller etter intern gjennomgang av første utkast til planforslaget i Selbu kommune. Samt dokument med forslag til endring av reguleringsbestemmelser fra Selbu kommune. De faglige rådene og forslag til endringer er også oppsummert under vurderinger i saksframlegget).

### Sammendrag:

Reguleringsplanen åpner for videre utvikling av Mebonden og «biltomta» med tilliggende eiendommer. I hovedsak regulerer planen området til sentrumsformål, med tilhørende infrastruktur. Innenfor sentrumsformålet er det åpent for boliger, næring, kontor, tjenesteyting og forretninger. Bestemmelsene sikrer også utearealer for bolig, og parkeringsplasser innenfor sentrumsformålet. Det er krav til etablering av boliger innenfor deler av området. Viktige temaer som reguleringsplanen omtaler er vegtraseer, generell trafiksikkerhet, tilbud for myke trafikanter, maksimalt tillat høyde på ny bebyggelse og utnyttelsesgrad.

Reguleringsplanen åpner for gjennomkjøring fra fv. 705 til Kvellovegen gjennom området. Vegtrasé for Gjelbakken er foreslått regulert i dagens trasé. I gjeldende sentrumsplan (2017) er vegen regulert ca. 25 meter lengre sørøst. Plankartet viser et godt og sammenhengende tilbud for myke trafikanter med fortau langs hovedvegene. Etablering av disse er imidlertid ikke sikret i rekkefølgebestemmelsene. Kollektivholdeplass er regulert langs Gjelbakken ved rådhuset.

Det er viktig å presisere at illustrasjoner og beskrivelser av planlagt bebyggelse i planforslaget ikke er bindende, men at disse er illustrasjoner av hva som *kan* etableres innenfor planområdet. Det er reguleringsbestemmelsene og plankartet som er juridisk bindende dokumenter og som er de ytre rammene for hva som kan etableres innenfor planområdet.

### Innhold i saksframlegget

|                                                                 |   |
|-----------------------------------------------------------------|---|
| 1. gangs behandling - Reguleringsplan - Selbu sentrum sør ..... | 1 |
| Kommunedirektørens forslag til vedtak/innstilling: .....        | 1 |
| Vedlegg .....                                                   | 2 |
| 1 .....                                                         | 2 |
| Planbeskrivelse - Selbu sentrum sør 200522 .....                | 2 |
| 2 .....                                                         | 2 |
| Selbu sentrum sør -Plankart - 2021-000-03 220520 .....          | 2 |
| 3 .....                                                         | 2 |
| Planbestemmelser for Selbu Sentrum sør_justert 270522 .....     | 2 |
| 4 .....                                                         | 2 |
| Selbu sentrum sør - Illustrasjonsvedlegg .....                  | 2 |
| 5 .....                                                         | 2 |
| Selbu sentrum sør - ROS-analyse .....                           | 2 |
| 6 .....                                                         | 2 |
| Trafikkanalyse Selbu sentrum sør - mai 2022 .....               | 2 |

|                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 7 .....                                                                              | 2  |
| Selbu sentrum sør - Geoteknisk notat_G-not-001 .....                                 | 2  |
| 8 .....                                                                              | 2  |
| Selbu sentrum sør - Overordnet VA-plan.....                                          | 2  |
| 9 .....                                                                              | 2  |
| Selbu sentrum sør - VA-kart H100 .....                                               | 2  |
| 10 .....                                                                             | 2  |
| Selbu sentrum sør - VA-kart H101 .....                                               | 2  |
| 11 .....                                                                             | 2  |
| Faglig uttalelse fra arbeidsgruppa for trafikksikkerhet 100522 .....                 | 2  |
| 12 .....                                                                             | 2  |
| Faglig uttalelse fra Folkehelsegruppa i Selbu til planforslag Selbu sentrum sør..... | 2  |
| 13 .....                                                                             | 2  |
| Selbu sentrum sør - Forhåndsuttalelser til planoppstart .....                        | 2  |
| 14 .....                                                                             | 2  |
| Selbu sentrum sør - Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelser .....        | 2  |
| 15 .....                                                                             | 2  |
| Møtereferat fra oppstartsmøte Selbu sentrum Sør 14.12.21 .....                       | 2  |
| Andre saksdokumenter (ikke vedlagt): .....                                           | 2  |
| Sammendrag:.....                                                                     | 3  |
| Innledning: .....                                                                    | 5  |
| Saksopplysninger: .....                                                              | 6  |
| Hensikten med reguleringen .....                                                     | 6  |
| Forhold til overordnet plan og andre reguleringsplaner .....                         | 7  |
| Beskrivelse av området.....                                                          | 7  |
| Oppstart av planprosess.....                                                         | 8  |
| Beskrivelse av planforslaget: .....                                                  | 8  |
| Sentrumsformål.....                                                                  | 8  |
| Estetikk.....                                                                        | 8  |
| Høyder.....                                                                          | 9  |
| Grad av utnytting.....                                                               | 9  |
| Parkering.....                                                                       | 9  |
| Uteoppholdsareal.....                                                                | 10 |
| Bestemmelsesområder i plankartet.....                                                | 10 |
| Teknisk infrastruktur – veg, avkjørsler, holdeplass og fortau .....                  | 10 |
| Teknisk infrastruktur – vann, avløp, strøm.....                                      | 11 |
| Utbyggingsavtaler .....                                                              | 11 |
| Landbruksverdier, landskap og skog .....                                             | 11 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Folkehelse/Barn og unges interesser .....                                                                                                                                                                                                                          | 11 |
| Grunnforhold, flom, ras og skred .....                                                                                                                                                                                                                             | 12 |
| Vurderinger av planforslaget: .....                                                                                                                                                                                                                                | 13 |
| Vurdering av planforslag – i tråd med overordnede planer i kommunen? .....                                                                                                                                                                                         | 13 |
| Vurdering av reguleringsbestemmelser for bygg og anlegg .....                                                                                                                                                                                                      | 13 |
| Vurdering av veger og trafikksikkerhet i planområdet .....                                                                                                                                                                                                         | 14 |
| Gjelbakken/Nestansringen .....                                                                                                                                                                                                                                     | 14 |
| Fortau og kollektivholdeplass .....                                                                                                                                                                                                                                | 16 |
| Økonomiske konsekvenser for kommunen .....                                                                                                                                                                                                                         | 19 |
| Vurdering av folkehelse, og barn og unges interesser .....                                                                                                                                                                                                         | 19 |
| Landbruksfaglig vurdering .....                                                                                                                                                                                                                                    | 19 |
| Naturmangfoldvurdering .....                                                                                                                                                                                                                                       | 19 |
| Samlet vurdering .....                                                                                                                                                                                                                                             | 20 |
| <b>Vedtak:</b> .....                                                                                                                                                                                                                                               | 20 |
| <b>Jf. PBL § 12-10 vedtar Det faste utvalg for plansaker og Hovedutvalg for samfunnsutvikling å sende planforslag til Selbu sentrum sør (PlanID 2021-000-3) på høring og offentlig ettersyn. Før planforslaget sendes ut skal følgende endringer gjøres:</b> ..... | 20 |

## Innledning:

Denne reguleringsplanen er grunnlaget for videre utvikling av «biltomta» og tilliggende eiendommer i Mebonden. Kommunen er eier av deler av området i dag, og målet med ny reguleringsplan er å legge til rette for at tomte blir solgt for videre utvikling. Granby Næring AS er potensiell kjøper av eiendommene, og har oversendt et privat planforslag som viser deres ønsker for hva som skal være de ytre rammene for deres prosjekt videre.

Hovedproblemstillingene i saksframlegget er knyttet til behovet for å sikre en framtidig og trygg vegtrasé for Gjelbakken, og et fungerende tilbud for myke trafikanter i sentrum, samt etablering av kollektivholdeplass. Les mer om dette under «vurdering av veger og trafikksikkerhet i planområdet» på side 14 i saksframlegget. Tillatt høyde på ny bebyggelse er også et viktig tema for ny reguleringsplan.

På kommunens eiendom er det i dag etablert kollektivholdeplass. For at tomte skal være salgbar, samtidig som at kommunen ivaretar offentlig infrastruktur og god sentrumsutvikling, utløser planforslaget flere rekkefølgekrav og kostnader som vil falle på kommunen. Reetablering av kollektivholdeplass og oppbygging av fortau blir i stor del kommunens ansvar ved videre utbygging.

Rekkefølgekravene som er foreslått tatt inn i planforslaget ang. offentlig infrastruktur, er et minimumskrav til utbygging for at planforslaget til Granby Næring AS skal kunne realiseres. Plankartet som fremmes viser hvordan fortau kan bli etablert i framtida, med et godt og sammenhengende tilbud for myke trafikanter. Det som ikke sikres gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplanen kan realiseres på senere tidspunkt gjennom enkeltsaker.

Ved regulering av private planforslag er det de private tiltakene som utløser rekkefølgekrav. I dette tilfellet er det kommunen som ønsker å selge eiendommen, og kommunens ansvar å reetablere den infrastrukturen som finnes i området i dag. Kommunedirektøren vurderer at det er naturlig å inngå i en fordeling på fortauet langs østlige side av Gjelbakken (o\_SF6). Dette fortauet er det viktigste trafiksikkerhetstiltaket som følger av Granby Næring AS sin utvikling av arealet. Kommunens inntekt fra salget av eiendommen skal investeres videre i reetablering av kollektivholdeplass og annen nødvendig infrastruktur i sentrum som følger av rekkefølgekravene.

Dette er en viktig plan for videre utvikling av Mebonden. På grunn av dette er det mange temaer som er viktige å belyse og vurdere i saksframlegget, noe som gjør dette til et omfattende dokument. Administrasjonen har hatt nøye faglig gjennomgang av planforslaget. Disse kommer fram under kapittelet om vurderinger. I tillegg er faglige uttalelser fra

|                              |                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plannavn/Plan-ID             | Selbu sentrum sør/2021-000-3                                                                                                                                                      |
| Forslagsstiller/tiltakshaver | Pir II/Granby Næring AS                                                                                                                                                           |
| Berørt eiendom/sted          | 67/64, 67/74, 67/77, 67/78, 67/81, 67/87, 67/90, 67/110, 68/21, 68/22, 68/24, 68/25 og 68/4 + omkringliggende vegarealer.                                                         |
| Hensikt med planen           | Legge til rette for ny sentrumsbebyggelse på «biltomta» og tilliggende eiendommer. Planen regulerer nye avkjørsler fra fv. 705 og Gjelbakken, samt fortau og annen infrastruktur. |
| Størrelse på planområdet     | Ca. 45 dekar                                                                                                                                                                      |

arbeidsgruppa for trafiksikkerhet og folkehelsegruppa vedlagt.

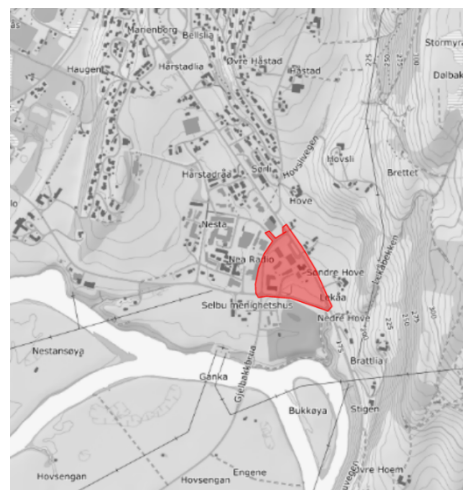
## Saksopplysninger:

Planområdet ligger sørøst i Mebonden, Selbu sentrum. Planområdets ytterkanter er fv. 705, Gjelbakken og Kvellovegen. Vegbanene inngår i plankartet. I planområdet ligger «biltomta», tensio-bygget, Sørflakne og dyrket mark på gnr/bnr 67/1.

### Hensikten med reguleringen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for ny og planlagt sentrumsbebyggelse sørøst i Mebonden. Ved å regulere området til sentrumsformål åpner reguleringsplanen for næring, forretning, tjenesteyting, kontor og boliger.

Reguleringsplanen åpner for å endre eksisterende avkjørsler fra fv. 705 og Gjelbakken mot «Biltomta» slik at disse reguleres mer hensiktsmessig for den planlagte bebyggelsen.

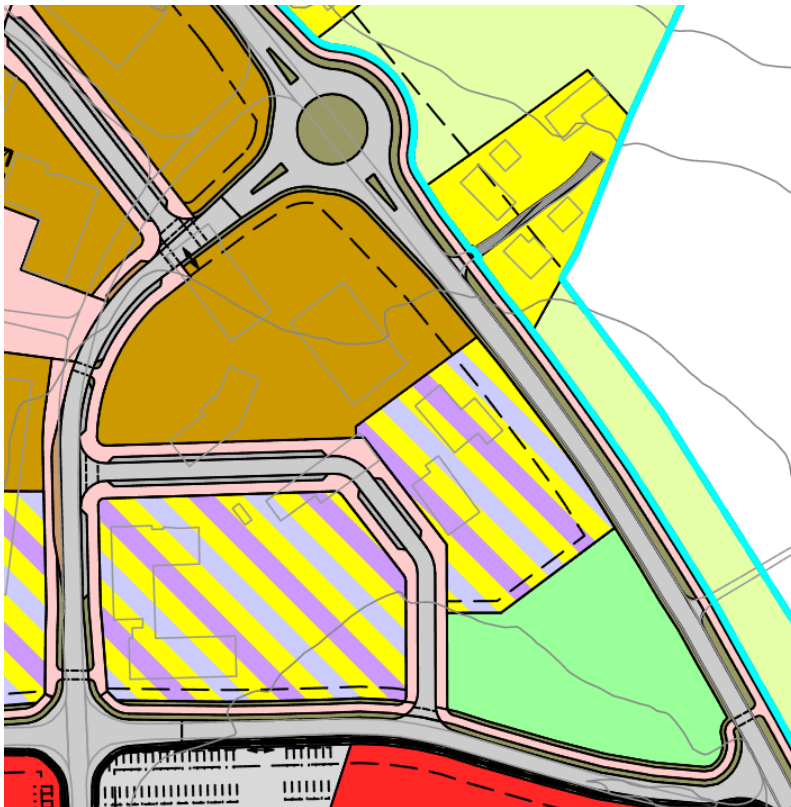


Figur 1 Oversiktskart som viser plasseringen av planområdet

## Forhold til overordnet plan og andre reguleringsplaner

I kommuneplanens arealdel 2014-2024 er områdene avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg, parkeringsformål, kollektivknutepunkt, forretning og LNFR-formål. Hele området har detaljeringszone «reguleringsplan sal fortsatt gjelde».

Gjeldende reguleringsplan for området er Selbu sentrum (2017). I reguleringsplanen fra 2017 er området regulert til sentrumsformål, kombinert bolig/forretning/kontor, gjennomgående veg fra Gjelbakken til Kvellovegen, og rundkjøring i krysset mellom Gjelbakken og fv. 705. Gjelbakken er regulert 25 meter lengre sørøst enn dagens vegtrasé. Adkomst til dagens Kiwi/Sport1 er regulert fra Nestansringen. Reguleringsplanen har ingen avkjørsler fra fv. 705 til «Biltomta»/Sørflakne. Kollektivholdeplass er regulert langs Gjelbakken, ved Rådhuset. Det er regulert fortau langs Kvellovegen, samt tosidig fortau langs Gjelbakken fram til avkjørsel til Nestansringen. Dyrka mark øst i planområdet er regulert til friområde.



Figur 2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan Selbu sentrum (2017)

Gjeldende reguleringsplan fra 2017 bærer preg av å være utarbeidet uten hensyn til hva som eksisterer i Mebonden i dag. Dette har ført til at den er vanskelig å realisere. På bakgrunn av dette er det behov for en ny plan med realistiske rammer for framtidig bebyggelse.

## Beskrivelse av området

Området består i dag av «biltomta» som har vært bebygd med verksted og bussgarasje, Selbu skystasjon, bygg for Tensio og Selbutrykk, Sørflakne med drivstoffpumper og verksted, bolighus, parkeringsplasser og annen bebyggelse. Østlig del av planområdet består av dyrket mark i drift. Langs fv. 705 er det en rasteplass med informasjonstavle om kommunen.



Verkstedbygningen som stod på «biltomta» er nå revet. Bussgarasjen er også under riving. Området framstår i dag som åpent, med et ubrukt potensial. Området ligger i sentrum av Selbu, og vil kunne bidra til god og viktig sentrumsutvikling.

Fv. 705 er hovedferdselsåre gjennom kommunen. Gjelbakken er en viktig veg i sentrum, som i dag mangler fortau på store deler av strekningen, som fører til at myke trafikanter må ferdes i vegbanen. Krysset fv. 705/Gjelbakken og adkomsten til dagens Kiwi/Sport1 er til dels utfordrende.

### Oppstart av planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 14. desember 2021. Deretter sendte forslagsstiller oppstartsvarsel til relevante sektorinteresser og naboer til planområdet.

Kommunen har hatt flere møter med forslagsstiller og tiltakshaver i prosessen så langt. Samt møte med Trøndelag fylkeskommune (på forslagsstillerens initiativ) angående trafikkløsninger og fv. 705.

Tiltakshaver har presentert planene for utviklingen av området i Ungdomsrådet, råd for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, folkehelsegruppa og arbeidsgruppa for trafiksikkerhet.

For å sikre sammenheng mellom ny reguleringsplan og sentrumsplan fra 2017 har kommunen ønsket at deler av Nestansringen inkluderes i plankartet.

### Beskrivelse av planforslaget:

#### Sentrumsformål

Planområdet består i stor grad av sentrumsformål. Formålet åpner for dagligvarebutikk, arealer for mindre butikker og servering, leilighetsbygg, kontorbygg, byggevarebutikk med tilhørende uteområder. Sørflakte bensinstasjon og verksted er regulert til kombinert bebyggelse og anlegg (BAA) for at arealformålet skal være i tråd med dagens aktivitet på tomta.

Sentrumsformålet er delt i fire felt (BS1-BS4) (se figur 3 som viser illustrasjoner av planlagt bebyggelse).

Det er tillatt med storvarehandel innenfor BS4. Foreløpige planer fra Granby Næring AS viser byggevarehandel i denne delen av området.



Figur 3 Oversiktskart som viser planlagt bebyggelse innenfor BS1-BS4

#### Estetikk

Målet er å regulere en tomteutnyttelse som ikke forringer det bygde miljøet og bokvaliteten. I bestemmelse 3.1.3 er det sikret at ny bebyggelse og nye anlegg skal gis en utforming som tilfører sentrumsområdet kvalitet i arkitektonisk utforming og volummessig oppbygging. Videre har bestemmelsen fokus på at bygningskroppene skal være tilpasset bygg for øvrig i



sentrum. Det er sikret i bokstav a at dominerende fasadematerialer skal være av tre, puss eller mur.

### Høyder

Planforslaget åpner for høyere bygningshøyder enn eksisterende reguleringsplan. Sentrumsplan fra 2017 åpner for maksimalt tre etasjer med maksimal gesimshøyde på 10 meter, med en inntrukket fjerde etasje med maksimal gesimshøyde på 13 meter. Dette planforslaget regulerer maksimale byggehøyder med kotehøyder i plankartet, i antall meter på bebyggelsen over ferdig planert terreng blir høydene slik for hvert felt:

- For BS1 er maksimal høyde ca. 11 meter generelt, med mulighet for bebyggelse opp til 18,5 meter på et avgrenset område.
- For BS2 er maksimal høyde ca. 10 meter.
- For BS3 er maksimal høyde ca. 13 meter
- For BS4 er maksimal høyde ca. 10 meter.

Antall etasjer er ikke sikret i bestemmelsene, men planbeskrivelsen skriver 2-5 etasjer.

Pir II har utarbeidet illustrasjoner som viser maksimal utnyttelse og høyder i planområdet. I illustrasjonene er bebyggelsen som grå klosser. Dette er kun illustrasjon som viser hvilken størrelse og høyde planforslaget åpner for, ikke estetiske uttrykk eller lignende.

### Grad av utnytting

I planforslaget er det krav om at det skal bygges boliger i form av leiligheter i område BS1 og BS2, utnyttelsen er sikret med minsteantall og maksimalt antall boenheter. I BS1 skal det etableres mellom 10 og 25 boliger, og i BS2 skal det etableres mellom 10 og 30 boliger.

Arealutnyttelse i planområdet er også sikret med denne tabellen:

Maksimal tillatt BRA og BYA for byggeområdene er definert i tabell under:

|                     | <b>Felt BS1</b><br><i>(langs FV705)</i> | <b>Felt BS2</b><br><i>(Gjelbakken)</i> | <b>Felt BS3</b><br><i>(Tensio)</i> | <b>Felt BS4</b><br><i>(Byggevere)</i> | <b>Felt BAA</b><br><i>(Bensinstasjon)</i> | <b>SAMLET</b>                  |
|---------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|
| Feltareal           | 6.900 m <sup>2</sup>                    | 3.000 m <sup>2</sup>                   | 3.900 m <sup>2</sup>               | 5.800 m <sup>2</sup>                  | 4.000 m <sup>2</sup>                      | 23.600 m <sup>2</sup>          |
| BYA maks*           | 3.400 m <sup>2</sup>                    | 1.100 m <sup>2</sup>                   | 1.700 m <sup>2</sup>               | 1.600 m <sup>2</sup>                  | 2.000 m <sup>2</sup>                      | 9.800 m <sup>2</sup>           |
| BRA min<br>(ca %)** | 5.600 m <sup>2</sup><br>(80%)           | 3.000 m <sup>2</sup><br>(100%)         | 3.100 m <sup>2</sup><br>(80%)      | 2.300 m <sup>2</sup><br>(40%)         | -                                         | 14.900 m <sup>2</sup><br>(60%) |
| BRA maks**          | 7.700 m <sup>2</sup>                    | 3.600 m <sup>2</sup>                   | 4.000 m <sup>2</sup>               | 3.200 m <sup>2</sup>                  | 4.000 m <sup>2</sup>                      | 22.500 m <sup>2</sup>          |

\*Parkeringsplasser på bakken skal ikke regnes med i BYA

\*\*Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting

Kravet til minimum utnyttelsesgrad er mindre i ny plan enn i gjeldende sentrumsplan fra 2017. I planen fra 2017 var gjennomsnittlig minimumskrav til utnytting 87% BRA i planområdet, ny plans gjennomsnitt er 60% BRA. Noe av årsaken til at tallet er lavere er at planen tar hensyn til aktiviteter som eksisterer i planområdet i dag (Sørflakne og Tensio for eksempel).

### Parkeringsplasser

Samlet innenfor felt BS1 og BS2 tillates det mellom 60 og 100 parkeringsplasser på bakkeplan.

Innenfor felt BS4 tillates det mellom 5 og 20 parkeringsplasser på bakkeplan.

Det skal i tillegg etableres 1 parkeringsplass per boenhet i innendørs parkeringsanlegg.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 100 kvm bolig, hvorav én kan være i sportsbod. Det skal etableres minimum 1 sykkelparkeringsplass per 200 kvm næring/forretning/kontor/tjenesteyting. 50% av plassene skal bygges under tak/innendørs.

Det er 16 offentlige parkeringsplasser innenfor planområdet i dag. I planbeskrivelsen står det at behovet for offentlige parkeringsplasser kan innpasses innenfor samlet plan for bakkeparkering og at dette kan sikres gjennom privatrettslig avtale.

### *Uteoppholdsareal*

Det er stilt krav om etablering av felles uteareal med kvaliteter som gode solforhold og lavt støynivå, og at disse skal være attraktivt for alle brukergrupper. Det skal settes av minimum 30 kvm per boenhet eller per 100 kvm boareal. Uteoppholdsareal kan være både arealer på bakkeplan, takterrasser og balkonger (terrasser. I tillegg skal alle boliger ha privat uteoppholdsareal på minimum 5 kvm (BS1) og 8 kvm (BS2).

### *Bestemmelsesområder i plankartet*

Innenfor planområdet er det to bestemmelsesområder (markert med #1 og #2). Bestemmelsesområde #1 ligger sørøst for BS4 mot regulert friområde, Kvellovegen og Selbu kirke. I bestemmelsesområde #1 skal det tas særlig hensyn til kulturmiljøet rundt Selbu kirke. Det skal etableres et sammenhengende vegetasjonsbelte rundt utendørsvirksomhet innenfor byggeområdet BS4, som skal hindre innsyn til virksomhet i feltet fra omkringliggende områder.

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det opparbeides forbindelser for gående. Utforming skal ta særlig hensyn til forbindelsen mellom torget og publikumsinnganger i felt BS1 og BS2, og bidra til at området holdes bilfritt.

### **Teknisk infrastruktur – veg, avkjørsler, holdeplass og fortau**

I planområdet inngår Gjelbakken, Kvellovegen, fv. 705 og deler av Nestansringen. I plankartet er det regulert fortau på nordsiden av Kvellovegen, fortau på begge sidene av Gjelbakken og Nestansringen. Det legges til rette for nytt gangfelt over fv. 705 på østsiden av krysset Gjelbakken/fv. 705 og nordvest for krysset Kvellovegen/fv. 705.

Det er kun opparbeidelse av fortau (o\_SF4) lengst nord på Gjelbakken på østre side, som er sikret i planforslagets rekkefølgebestemmelser.

Reguleringsplanen regulerer en ny adkomst (f\_SV1) fra fv. 705 til planområdet, samt at østligste avkjørsel til gnr/bnr 67/110 (Sørflakne) reguleres med avkjøringspil. Avkjørsel fra Kvellovegen til planområdet (f\_SV2) reguleres der avkjørselen ligger i dag. F\_SV1 og f\_SV2 kan knyttes sammen slik at man får en sammenhengende veg gjennom planområdet. Det samme gjelder for sørligste adkomst fra Gjelbakken.

Det er utarbeidet en trafikkanalyse i forbindelse med reguleringsplanen og de planlagte utbygningene innenfor området. Trafikkanalysen ligger vedlagt. Beregninger gjort i analysen tilsier at planlagt bebyggelse innenfor planområdet vil føre til ca. 1300 bilturer per døgn (punkt 3.2.2 i analysen).

Forslagsstiller skriver: «Med foreslåtte atkomstløsninger er det vurdert at trafikkøkningen i Gjelbakken kan reduseres. Direkte adkomst fra fv. 705 gjør det mulig å avvikle varelevering og annen logistikk med store kjøretøy uten å benytte Gjelbakken. Med mulighet for gjennomkjøring gjennom planområdet i øst, kan det etableres et kjøremønster som ikke gir

*behov for å snu større kjøretøy. Dette er gunstig for trafikksikkerheten og gatemiljøet, og kan gjøre det mer attraktivt å ferdes i Selbu sentrum til fots».*

Planforslaget regulerer én kollektivholdeplass på vestsiden av Gjelbakken, i sørgående retning. Holdeplassen skal betjene busstrafikk både fra Tydal og Trondheim. I arealet regulert til holdeplass er det plass til at to busser kan stå parkert samtidig ved korresponderende tider. Det er ikke knyttet rekkefølgebestemmelser til opparbeidelse av ny holdeplass med tilhørende fortau og leskur.

### **Teknisk infrastruktur – vann, avløp, strøm**

Det planlegges ny kommunal hovedledning for vann og for spillvann i ny adkomstveg gjennom området. Overvann i utbyggingsområdet dreneres mot sør og tilkobles kommunal OV-hovedledning. Se overordnet VA-plan med tilhørende kart som er vedlagt planforslaget.

Det planlegges en ny nettstasjon for strøm. Arealet er regulert i plankartet med hensynssone.

Det ligger en OPI-kanal med høyspentledninger på sørøstre side av Gjelbakken. Etter kontakt med Tensio har det kommet fram at det er mulig å etablere vegareal over kanalen så lenge Tensio har tilgang til trekkekummer langs traseen.

### **Utbyggingsavtaler**

I punkt 4.10.1 i planbeskrivelsen står det at: Selbu kommune og tiltakshaver plikter å inngå en utbyggingsavtale som omfatter alle offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innenfor området. Utbyggingsavtalen må senest være inngått før igangsetting av første tiltak.

Reguleringsbestemmelsene eller planbeskrivelsen sier ingenting om kostnadsfordeling av offentlige anlegg (veg, fortau, kollektivholdeplass, VA-anlegg).

### **Landbruksverdier, landskap og skog**

På eiendom gnr/bnr 67/1 er det fulldyrka jord, området øst i planområdet. 5,5 dekar av dyrkamarka reguleres til friområde, samme formål som i gjeldende sentrumsplan. (2017). Det er sikret i bestemmelsene at dersom matjorda berøres av tiltak skal det utarbeides et notat som beskriver omfang og plan for flytting av matjorda. Notatet skal godkjennes av kommunen. Det er ikke planlagt å berøre dyrkamarka i forbindelse med Granby Næring AS sine utbyggingsplaner.

Planområdet, og sentrum generelt, er omkranset av kulturlandskap og landbruksområder. Planlagt bebyggelse vil løse seg mer opp til mindre og lavere strukturer i møte med landskapet rundt Selbu kirke, og ned mot elva. De største volumene er plassert der de er minst synlig fra kulturlandskapet rundt kirka, inn mot fv. 705. Ny bebyggelse som rager markert over øvrig bebyggelse står i fare for å bryte med steds karakteren, og det vil derfor stilles krav til arkitektonisk utforming av tiltakene.

### **Folkehelse/Barn og unges interesser**

Folkehelse er ikke konkret omtalt i planbeskrivelsen, men det er mange temaer som inngår i «folkehelse» som er vurdert og omtalt i planforslaget. Herunder trafikksikkerhet, støyforhold, solforhold, uteoppholdsarealer og flere andre temaer.

Planforslaget har stort fokus på trafikksikkerhet og løsninger for trafikkavvikling. Se egen trafikkanalyse utarbeidet av Rambøll.

Forslagsstiller skriver at nye boliger med uteoppholdsareal og nye handels- og servicetilbud vil gi positive virkninger for barn og unge dersom det oppnås bedre trafikksikkerhet.

De uteoppholdsarealene som er planlagt i området vil være oppholdsarealer for beboere, og ikke offentlige oppholdsarealer.

### **Grunnforhold, flom, ras og skred**

Planområdet ligger under marin grense. Grunnen består i hovedsak av tykt morenelag. Det er ikke registrert kvikkleiresoner på eller nært planområdet. Det skal gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser som påviser sikker byggegrunn. Foreløpig er det oversendt geoteknisk vurdering, som ligger vedlagt saksframlegget. Grunnundersøkelsene er gjennomført, og forslagsstiller venter på oversendelse av rapporten. Rapporten vil være vedlegg ved 2.gangs behandling av planforslaget.

Østre del av planområdet berøres av aktsomhetssone for flom langs Lekåbekken. Faresone for flom langs bekken er regulert i plankartet. Videre er flomfare omtalt i VA-notatet med bla. følgende:

*«Selv med nye overvannsledninger kan det skje flomhendelser der overvannsnettet ikke vil ha kapasitet til å håndtere alt overflatevann. Dersom flomveger holdes adskilt fra planlagt/eksisterende utbygging kan det oppstå flomskader».*

## Vurderinger av planforslaget:

*Tekst innrammet i bokser videre i saksframlegget er forslag til endringer som bør tas inn i planforslaget før det sendes ut på høring. Disse er også listet-opp i innstillingen.*

### Vurdering av planforslag – i tråd med overordnede planer i kommunen?

Utvikling av områdene i Mebonden er i tråd med visjoner i kommuneplanens samfunnsdel. Samfunnsdelen sier blant annet at Selbu kommunes næringsliv skal ha god innovasjonskraft, vekstevne og høy sysselsetting. Videre står det at Selbu skal være ei levende bygd der arealutvikling muliggjør vekst og ivaretar samtidig natur- og rekreasjonsverdiene for kommende generasjoner. Herunder skal kommunen videreføre fortetting og videreutvikle senterstruktur for aksene Tømra-Mebonden.

Kommuneplanens arealdel 2014-2024 sikrer i bestemmelse 3 at ved etablering av nye boligområder skal det avsettes minimum 50 kvm per bolig til lekeareal, med 200 kvm som minimum størrelse på nærlekeplass. Reguleringsplanen sikrer minimum 30 kvm per 100 kvm bolig eller per boenhet til uteoppholdsareal. Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal være fellesarealer for boliger innenfor samme felt, og de skal utformes slik at de er attraktive i bruk, gjennom alle årstider. For BS1 med mellom 10 og 25 boenheter utgjør dette minimum 150-375 kvm uteoppholdsareal som fellesarealer. For BS2 med mellom 10 og 30 boenheter utgjør dette minimum 150-450 kvm uteoppholdsareal som fellesarealer.

- |                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. For at reguleringsplanen skal være i tråd med KPA bestemmelse 3 må det sikres i reguleringsplanen at minimum størrelse på samlet felles uteareal skal være 200 kvm. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Høringsversjonen for trafikk sikkerhetsplanen 2022-2026 er sendt på høring. Første punkt på lista over tiltak langs kommunale veger er fortau i Mebonden langs Gjellbakken, Kvellovegen og Nestansringen. Der disse vegene inngår i plankartet for Selbu sentrum sør er det regulert fortau og lagt til rette for gangfelt over veger, som totalt viser et godt tilbud for myke trafikanter. Det er ikke sikret i rekkefølgebestemmelsene at disse fortauene skal opparbeides i forbindelse med den sentrumsutviklingen som nå planlegges av Granby Næring AS. Videre vurderinger av dette er skrevet under «vurdering av veger og trafikk sikkerhet i planområdet».

19.04.2021 behandlet kommunestyret i sak 12/21 sak om «Videre prosess salg av biltomta». I punkt nr. 5 i vedtaket står det at «Kommunestyret ønsker å ha et levende og aktivt sentrum der folk trives». Planforslaget for Selbu sentrum sør legger til rette for at området kan utvikles i tråd med kommunestyrets vedtak om et levende og aktivt sentrum.

Forslagsstiller/tiltakshaver ønsker å legge til rette for en naturlig og trygg passasje mellom dagens torg ved rådhuset og banken, og den nye bebyggelsen innenfor planområdet. Dette er trolig bakgrunnen for at det ikke er sikret i bestemmelsene at det skal etableres offentlige utearealer innenfor sentrumsformålet i reguleringsplanen. Friområdet øst i planområdet kan opparbeides med benker og enkle anlegg for lek/aktivitet, men dette området ligger lite gunstig til sett i sammenheng med resten av sentrum. Det er ikke Granby Næring AS's intensjon å ta i bruk friområdet for utvikling av utearealer i forbindelse med utbyggingen, området er kun videreført fra gjeldende sentrumsplan (2017). Illustrasjoner av planlagt område viser noe vegetasjon og grøntarealer rundt bebyggelsen. Torg-området ved rådhuset og banken er i hovedsak kommunal eiendom. Det vil være naturlig at det er Selbu kommune initierer videre utvikling av dette området.

### Vurdering av reguleringsbestemmelser for bygg og anlegg

Planforslaget har mange gode reguleringsbestemmelser som sikrer de ytre rammene for bebyggelse og anlegg som kan realiseres innenfor planområdet.

For å sikre at bebyggelsen i planområdet ivaretar et kvalitetsmessig og solid uttrykk for Selbus sentrumsbebyggelse bør det tas inn bestemmelser som sikrer at:

2. Bebyggelsen innenfor BS1, BS2 og BS3 skal ikke bestå av sandwich-elementer (eller lignende). Dersom det skal etableres bebyggelse med slike elementer innenfor BS4 skal byggene kles på utsiden med treverk.

I gjeldende reguleringsplan for Selbu sentrum (2017) er det sikret at første etasje i bebyggelsen ikke skal bestå av boliger. Dette er et godt grep i en sentrumsbebyggelse, og vil sikre at det er arealer for næring, forretning, kontor og tjenesteyting innenfor planområdet. På bakgrunn av dette foreslås det å videreføre bestemmelsen i reguleringsplan for Selbu sentrum sør. Som minimum bør dette sikres for BS1.

3. Det skal være næring, forretning, kontor eller tjenesteyting i første etasje i bebyggelse innenfor arealer regulert til sentrumsformål.

I planforslaget er det ikke sikret parkeringsplasser innenfor felt BS3.

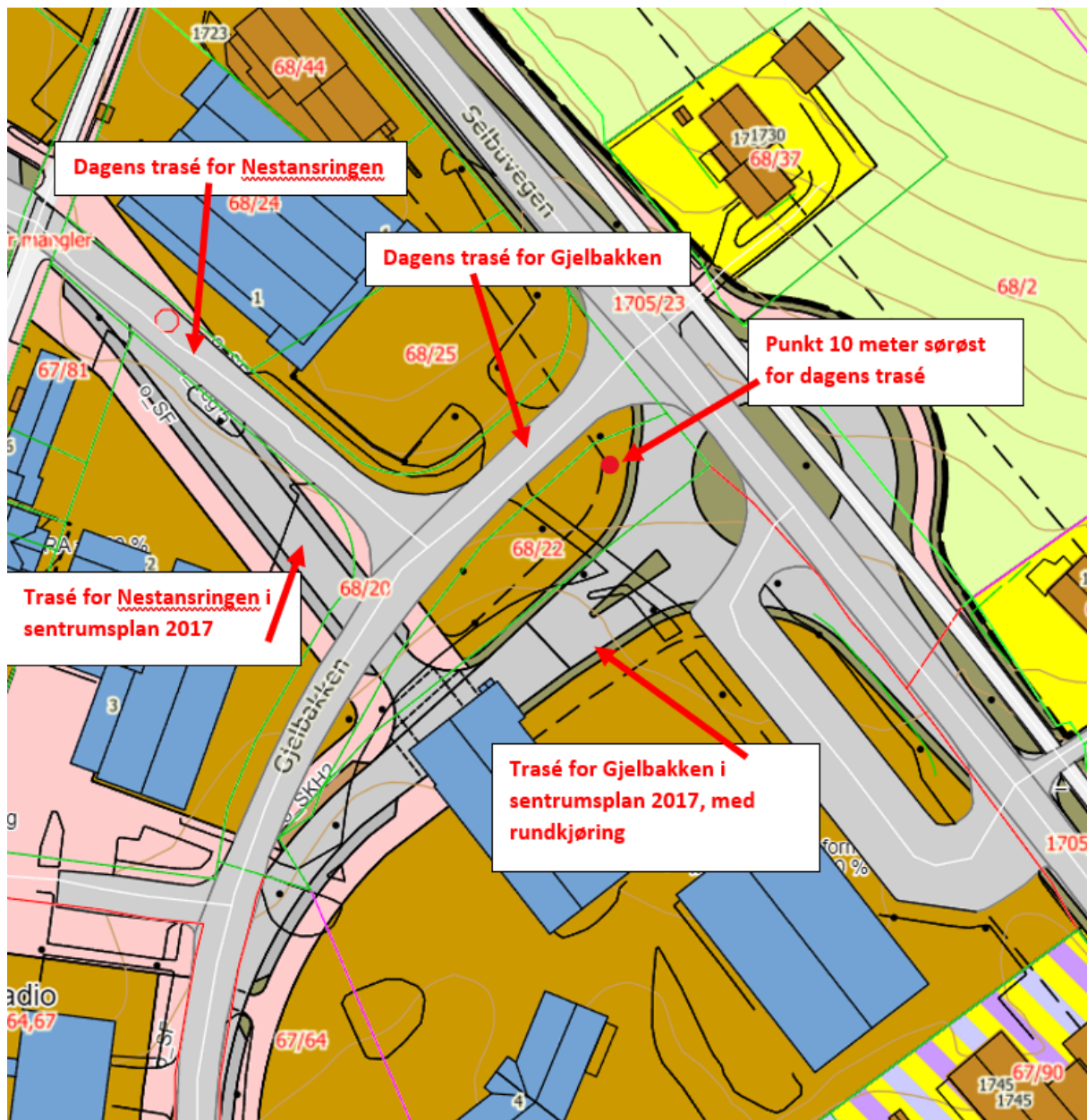
4. For å sikre at det kan etableres parkeringsplasser innenfor feltet ved framtidig utvikling sikres det i bestemmelsene at det kan etableres inntil 20 parkeringsplasser innenfor felt BS3.

### **Vurdering av veger og trafiksikkerhet i planområdet**

Det er positivt at planforslaget regulerer adkomst til området fra fv. 705. Dette vil avlaste Gjelbakken for noe trafikk. Muligheten for gjennomkjøring til Kvellovegen og Gjelbakken kan også bidra til at færre trenger å snu/rygge inne i området. Dette er særlig positivt med tanke på varetransport ol.

#### *Gjelbakken/Nestansringen*

I sentrumsplan fra 2017 er Gjelbakken regulert 25 meter sørøst for der den er etablert i dag. Samt at den regulerer en rundkjøring i krysset Gjelbakken/fv. 705, og adkomst til dagens Kiwi/Sport1 fra Nestansringen. Nestansringen er også regulert noen meter sørover (se figur 4). I plankartet som nå fremmes fra Granby Næring AS er Gjelbakken regulert i samme trasé som eksisterende trasé, og adkomst til Kiwi/Sport1 er videreført regulert fra Nestansringen.



Figur 4 Kartutsnitt som viser dagens traseer sammen med planlagte traseer i 2017

Krysset Gjelbakken/fv. 705 oppleves som trafikkfarlig, med flere nesten- og småulykker gjennom året. Med særlig siktutfordringer på vinterstid. Gjelbakken har funksjon for hele sentrum, og vil fortsatt bli benyttet til flere formål utover det som skjer på «Biltomta». Nedkjørsel fra dagens Kiwi skaper også trafikkfarlige situasjoner i Gjelbakken. Kommunedirektørens vurdering er at Gjelbakken må etableres lengre sørøst, med minimum 10 meter fra dagens senterlinje på veg til ny regulert senterlinje for Gjelbakken. Dette vil føre til bedre sikt i krysset Gjelbakken/fv. 705.

10 meter er anbefalt endring fordi dette vil sikre at krysset vil bli liggende lengre sørøst, samtidig som at det hensyntar tiltakshavers ønske om at Gjelbakken ikke skal beslaglegge større deler av planområdet for BS1.

Dersom Gjelbakken skal kunne endres i framtida må dette sikres nå, før videre utvikling av «biltomta». Omleggingen av traseen bør gjøres samtidig med videre sentrumsutvikling og sikres gjennom rekkefølgekrav. Som et minimum må ny vegtrasé sikres gjennom regulering i



plankartet, uten rekkefølgekrav. Da vil kommunen ha mulighet til omleggingen på et senere tidspunkt.

Kommunen har bedt forslagsstiller om å utarbeide illustrasjoner som vil vise hvordan området vil se ut dersom Gjelbakken flyttes 10 meter sørøst, men de har ikke oppfylt dette. Det vil være svært positivt at planforslaget viser de to alternative løsningene gjennom illustrasjoner for å visualisere hvordan området kan bli.

5. Plankartet endres slik at krysset Gjelbakken/fv. 705 blir regulert 10 meter lengre sørøst for dagens senterlinje. Vegtraseen på Gjelbakken videre sørover reguleres slik at den får en god vegløsning, samt at den skal beslaglegge så lite av BS1 som mulig.
6. Illustrasjoner som viser omlegging av Gjelbakken 10 meter sørøst for dagens trasé skal ligge ved i plandokumentene/illustrasjonsvedlegget.

Adkomst til dagens Kiwi/Sport1 med tilhørende parkeringsplass vil bli utfordrende å realisere fra Nestansringen dersom dagens trasé for Gjelbakken reguleres som foreslått i planforslaget. Dette er på grunn av at det vil bli begrenset areal for adkomst. Dette er også et av argumentene for å regulere Gjelbakken 10 meter lengre sørøst. Selv om det er kjent at Kiwi skal flytte til ny bebyggelse på «biltomta» vil det sannsynligvis etableres ny virksomhet i dagens Kiwi-lokaler. Dette medfører at det fortsatt vil være behov for adkomst til denne parkeringen. Dagens parkeringsplass ligger på et hevet platå, med mur mot Nestansringen. På grunn av dette vil det være utfordringer ved å anlegge adkomst fra Nestansringen. I nytt plankart er ikke eksisterende avkjørsel fra Gjelbakken til Kiwi/Sport1 regulert. Det er uheldig at plankartet ikke viser reell arealbruk i området, og det vurderes som lite sannsynlig at avkjørsel til Kiwi/Sport1 vil endres og legges fra Nestansringen. På bakgrunn av dette bør avkjørsel til Kiwi/Sport1 vises i plankartet med avkjøringspil, slik avkjørselen er i dag.

7. Plankartet endres slik at eksisterende avkjørsel fra Gjelbakken til dagens Kiwi/Sport1 (gnr/bnr 68/25) vises med avkjøringspil.

### *Fortau og kollektivholdeplass*

Førsteprioritet i planforslaget for trafikksikkerhetsplan på kommunale veger er fortau i Mebonden. Gjennom sentrumsutviklingen i Selbu sentrum sør er målet om et sammenhengende tilbud for myke trafikanter et viktig moment. Ved økt aktivitet og flere tilbud i sentrum er det viktig at det etableres gode og sammenhengene løsninger med fortau og gangfelt slik at det skal oppleves trygt og enkelt å ferdes i Mebonden uten bil. I forslag til plankart for Selbu sentrum sør er det fortau på nordsiden av Kvellovegen, begge sider av Gjelbakken (inkl. ned til avkjørsel til menighetshuset), og på begge sidene av Nestansringen.

Trafikkanalysen sier at det først og fremst er Gjelbakken og fylkesveg 705 som blir berørt av planlagte tiltak. Dette virker noe ukonkret ettersom at planen legger opp til gjennomkjøring til Kvellovegen, noe som vil medføre økt ferdsel på Kvellovegen. Under punkt 4.3.2 i trafikkanalysen kommer det fram at det antas at all trafikk til byggevareforretning i BS4 vil komme fra Kvellovegen.

Det knyttes likevel ikke rekkefølgekrav til etablering av fortau langs Kvellovegen.

Hovedtyngden av aktivitet innenfor planområdet er planlagt innenfor BS1. På bakgrunn av dette det viktig at fortau på østsiden av Gjelbakken opparbeides. Det er den nordligste delen av fortauet (o\_SF4) som er sikret i rekkefølgekrav og skal opparbeides før brukstillatelse gis innenfor BS1 og/eller BS2. Videre bør det sikres at det kan etableres gangfelt over Gjelbakken fra o\_SF4 til o\_SF3 (fortau på nordsiden av Nestansringen). Fortau mellom Gjelbakken og BS1 er det offentlige tiltaket som er viktigst å realisere i forbindelse med utbyggingen som Granby Næring AS planlegger. På grunn av at tiltaket er nødvendig som følge av private tiltak vurderer kommunedirektøren at fordelingen av kostnadene for o\_SF4 skal være 50/50 mellom tiltakshaver og kommunen.

På grunn av stort fokus på trygg kryssing mellom BS1 og bestemmelsesområde #2 til dagens torg mellom banken og rådhuset, må opparbeidelsen av gangfelt over Gjelbakken sikres i rekkefølgekrav. Gangfeltet mellom #2 og torget skal være opphøyet, og ha en bredere løsning enn standard opphøyd gangfelt. En bredere løsning skal gi et tydelig signal om trygg passasje mellom torget og ny bebyggelse innenfor BS1.

8. Det sikres i bestemmelsene at det kan etableres gangfelt over Gjelbakken fra o\_SF4 til o\_SF3.
9. Det sikres i rekkefølgekrav at gangfelt over Gjelbakken mellom BS1/#2 og dagens torg skal opparbeides før det gis brukstillatelse innenfor felt BS1 og/eller BS2. Gangfeltet skal være opphøyet, og ha en bredere løsning enn et standard opphøyd gangfelt.

På vestsiden av Gjelbakken, ved rådhuset, er det regulert kollektivholdeplass. Holdeplassen er kun regulert på én side av Gjelbakken, men det er plass for at to busser skal stå i lommen samtidig. Det har blitt sett på flere løsninger, men forhåndsuttalelsen fra AtB (sentralt) sier at de anser denne løsningen som tilstrekkelig. Representant fra AtB i arbeidsgruppa for trafikksikkerhet stiller mer kritiske spørsmål til denne løsningen, da den virker upraktisk for bussene som kommer kjørende fra Kvellomyra. Se vedlagt faglig uttalelse fra arbeidsgruppa for trafikksikkerhet.

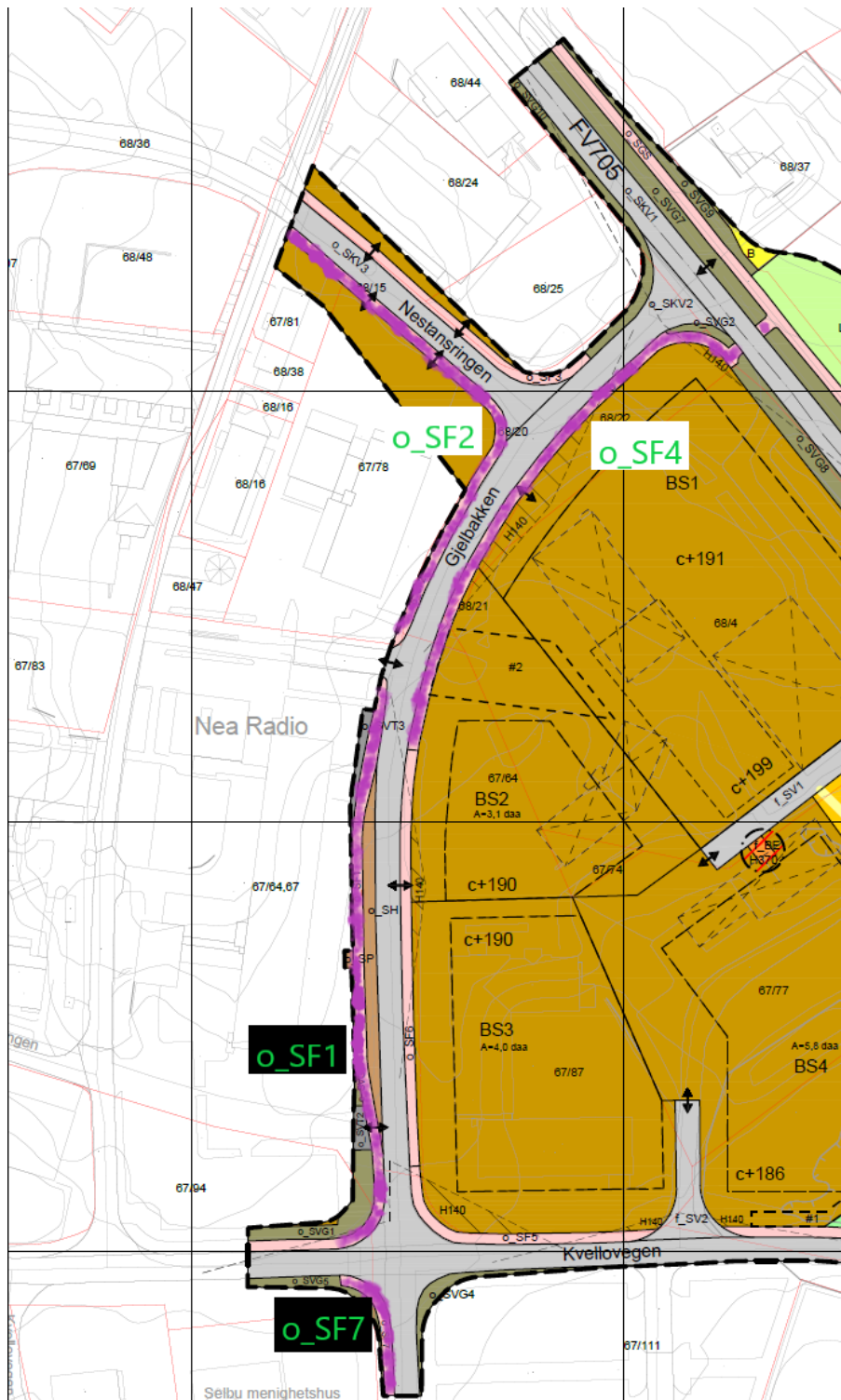
Dagens skystasjon skal rives, og det er derfor behov for ny holdeplass i Mebonden. Det er ikke sikret rekkefølgekrav om opparbeidelse av ny holdeplass med tilhørende leskur/venteplattform og fortau i bestemmelsene. Fortau langs holdeplassen vil også fungere som venteareal/areal til på/avstiging. Det er positivt at det er sikret i bestemmelsene at det kan anlegges midlertidige løsninger for holdeplass mellom riving/stenging av dagens skystasjon og til ny holdeplass er etablert.

10. Det sikres i rekkefølgekrav at kollektivholdeplass (o\_SH), med tilhørende leskur (o\_SP) og fortau (o\_SF1) skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor BS1 og/eller BS2.
11. Det sikres i rekkefølgekrav at fortau o\_SF7 fra krysset Kvellovegen/Gjelbakken til avkjørsel til menighetshuset opparbeides samtidig med fortau o\_SF1.

For å sikre et sammenhengende og godt tilbud for myke trafikanter langs Gjelbakken bør det sikres i rekkefølgekrav at fortau på vestsiden av Gjelbakken (ved Selbu sparebank) og sørsiden av Nestansringen (o\_SF2) (fram til dagens Ark-bygg) opparbeides samtidig med fortau o\_SF1 ved kollektivholdeplass og rådhuset. Videre er det viktig at reguleringsplanen sikrer trygg kryssing fra gang- og sykkelveg på nordsiden av fv. 705 til fortau på sørsiden. Etableringen av gangfeltet må sikres som rekkefølgekrav.

12. Det sikres i rekkefølgekrav at fortau o\_SF2 (Gjelbakken/Nestansringen) opparbeides samtidig med fortau o\_SF1.
13. Det skal etableres gangfelt over fv. 705 ved krysset Gjelbakken/fv. 705 samtidig med opparbeidelse av fortau o\_SF4.

**Følgende oversiktskart viser hvilke fortau (i lilla) som opparbeides samtidig med utbyggingen av «biltomta» dersom de sikres gjennom rekkefølgekravene som kommunedirektøren har anbefalt:**



Fortau o\_SF2 går langs bank-bygget og Gjelbakken og inn Nestansringen til dagens «Arkbygg».

Fortau o\_SF4 går langs Gjelbakkens østre side langs BS1 fram til gangfelt over fv. 705.

Fortau o\_SF1 går lang Gjelbakken og regulert kollektivholdeplass ved Rådhuset

Fortau o\_SF7 går fra krysset Gjelbakken/Kvellovegen sør til avkjørsel til menighetshuset.

## Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ifølge punkt 5.14 i planbeskrivelsen står det at fordeling av kostnader for utbygging av offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innenfor planområdet skal reguleres i utbyggingsavtale mellom Selbu kommune og Granby Næring AS. Det foreligger ingen avtale som viser fordelingen mellom partene på dette tidspunktet. Reguleringsbestemmelsene sikrer ikke en fordeling eller hvem av partene som skal dekke kostnadene av fortau, kollektivholdeplasser, VA-anlegg og vegtraseer. Når det angår områder som er regulert til privat/felles vil disse kostnadene falle på tiltakshaver. Utbyggingsavtale skal vedtas i kommunestyret.

Til sammen er fortauene som er foreslått sikret i rekkefølgekrav ca. 730 meter. Foreløpig estimat er ca. 8000kr pr meter fortau. I tillegg kommer kollektivholdeplass med tilhørende leskur og gangfelt.

14. Selbu kommune skal utarbeide et kostnadsoverslag som viser kostnadene som følger av de foreslåtte rekkefølgebestemmelsene til 2.gangs behandling av planforslaget.

På grunn av at fortau mellom Gjelbakken og BS1, med tilhørende gangfelt over fv. 705, er nødvendige tiltak som følge av de private tiltakene Granby Næring AS ønsker å realisere, vurderer kommunedirektøren at kostnadene for etablering av o\_SF4 og gangfelt over fv. 705 skal fordeles 50/50 mellom tiltakshaver og kommunen.

15. Det sikres i reguleringsbestemmelsene at kostnadsfordelingen for opparbeidelsen av fortau o\_SF4, samt gangfelt over fv. 705, skal fordeles 50/50 mellom tiltakshaver og Selbu kommune.

## Vurdering av folkehelse, og barn og unges interesser

Planforslaget omtaler ikke folkehelse spesifikt, men mange temaer relevant for folkehelsen er omtalt og vurdert. Dette gjelder både støy- og solforhold, uteområder, trafikksikkerhet, og barn og unges interesser.

Folkehelsegruppa i Selbu har skrevet en faglig uttalelse som ligger vedlagt i saksframlegget.

## Landbruksfaglig vurdering

Matjorda i planområdet er tidligere regulert til friområde. Formålet er videreført i nytt planforslag.

Det er positivt at det er sikret i planbestemmelsene at dersom friområdet skal realiseres skal det utarbeides et notat om hvordan matjorda skal behandles og hvor den skal reetableres.

For de planene som nå foreligger vil ikke matjorda bli berørt, selv om den inngår i planområdet. Det er likevel mulig å realisere området til friområde i framtiden.

## 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 fiskeørn (VU, sårbar fugleart) i 2020,

aktivitet: forflytting. Det er også registrert gråspurv (NT, nær truet figleart) i 2009, aktivitet: ukjent. Det er ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan finnes seg andre arter eller naturtyper i tiltaksområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer.

De registrerte observasjonene av fugler i forflytting innenfor området vurderes til å ikke berøres av det nye planforslaget. Området er tidligere regulert til utbyggingsformål, og med bakgrunn i dette vil ikke planforslaget forverre situasjonen for naturmangfoldet i området. 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 er ikke registrerte kulturminner innenfor planområdet. Reguleringsbestemmelsene bidrar til å ivareta områdene rundt Selbu kirke, slik gjeldende reguleringsplan for området gjør.

## **Samlet vurdering**

### **PS 42/2022 1. gangs behandling - Reguleringsplan - Selbu sentrum sør**

**Hovedutvalg for samfunnsutviklings behandling av sak 42/2022 i møte den 09.06.2022:**

#### **Behandling**

#### **Votering:**

Hovedutvalgets forslag til nytt pkt 16, vedtas mot 1 stemme (*H.Guldseth*)

Hovedutvalgets forslag til nytt pkt 17, vedtas. **Enst.**

Kommunedirektørens innstilling, med hovedutvalgets tilleggspkt, vedtas. **Enst.**

#### **Vedtak:**

**Jf. PBL § 12-10 vedtar Det faste utvalg for plansaker og Hovedutvalg for samfunnsutvikling å sende planforslag til Selbu sentrum sør (PlanID 2021-000-3) på høring og offentlig ettersyn. Før planforslaget sendes ut skal følgende endringer gjøres:**

1. For at reguleringsplanen skal være i tråd med KPA bestemmelse 3 må det sikres i reguleringsplanen at minimum størrelse på samlet felles uteareal skal være 200 kvm.

2. Bebyggelsen innenfor BS1, BS2 og BS3 skal ikke bestå av sandwich-elementer (eller lignende).

Dersom det skal etableres bebyggelse med slike elementer innenfor BS4 skal byggene kles på utsiden med treverk.

3. Det skal være næring, forretning, kontor eller tjenesteyting i første etasje i bebyggelse innenfor arealer regulert til sentrumsformål.
4. For å sikre at det kan etableres parkeringsplasser innenfor BS3 ved framtidig utvikling, sikres det i bestemmelsene at det kan etableres inntil 20 parkeringsplasser innenfor felt BS3.
5. Plankartet endres slik at krysset Gjelbakken/fv. 705 blir regulert 10 meter lengre sørøst for dagens senterlinje. Vegtraseen på Gjelbakken videre sørover reguleres slik at den får en god vegløsning, samt at den skal beslaglegge så lite av BS1 som mulig.
6. Illustrasjoner som viser omlegging av Gjelbakken 10 meter sørøst for dagens trasé skal ligge ved i plandokumentene/illustrasjonsvedlegget.
7. Plankartet endres slik at eksisterende avkjørsel fra Gjelbakken til dagens Kiwi/Sport1 (gnr/bnr 68/25) vises med avkjøringspil.
8. Det sikres i bestemmelsene at det kan etableres gangfelt over Gjelbakken fra o\_SF4 til o\_SF3.
9. Det sikres i rekkefølgekrav at gangfelt over Gjelbakken mellom BS1/#2 og dagens torg skal opparbeides før det gis brukstillatelse innenfor felt BS1 og/eller BS2. Gangfeltet skal være opphøyet, og ha en bredere løsning enn et standard opphøyd gangfelt.
10. Det sikres i rekkefølgekrav at kollektivholdeplass (o\_SH), med tilhørende leskur (o\_SP) og fortau (o\_SF1) skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor BS1 og/eller BS2.
11. Det sikres i rekkefølgekrav at fortau o\_SF7 fra krysset Kvellovegen/Gjelbakken til avkjørsel til menighetshuset opparbeides samtidig med fortau o\_SF1.
12. Det sikres i rekkefølgekrav at fortau o\_SF2 (Gjelbakken/Nestansringen) opparbeides samtidig med fortau o\_SF1.
13. Det skal etableres gangfelt over fv. 705 ved krysset Gjelbakken/fv. 705 samtidig med opparbeidelse av fortau o\_SF4.
14. Selbu kommune skal utarbeide et kostnadsoverslag som viser kostnadene som følger av de foreslåtte rekkefølgebestemmelsene til 2.gangs behandling av planforslaget.
15. Det sikres i reguleringsbestemmelsene at kostnadsfordelingen for opparbeidelsen av fortau o\_SF4 skal fordeles 50/50 mellom tiltakshaver og Selbu kommune.
16. *Hovedutvalg samfunnsutvikling er ikke fornøyd med dagens forslag med busstopp.*

*17. Hovedutvalg samfunnsutvikling er usikker på trafiksikkerheten fra fv 705 og den første delen av Gjelbakken. Dette gjelder både antall kryss og sikkerheten for gående.*

## **PS 32/2022 1. gangs behandling - Reguleringsplan - Selbu sentrum sør**

**Det faste utvalg for plansakers behandling av sak 32/2022 i møte den 14.06.2022:**

### **Behandling**

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

### **Vedtak:**

Jf. PBL § 12-10 vedtar Det faste utvalg for plansaker og Hovedutvalg for samfunnsutvikling å sende planforslag til Selbu sentrum sør (PlanID 2021-000-3) på høring og offentlig ettersyn. Før planforslaget sendes ut skal følgende endringer gjøres:

1. For at reguleringsplanen skal være i tråd med KPA bestemmelse 3 må det sikres i reguleringsplanen at minimum størrelse på samlet felles uteareal skal være 200 kvm.
2. Bebyggelsen innenfor BS1, BS2 og BS3 skal ikke bestå av sandwich-elementer (eller lignende). Dersom det skal etableres bebyggelse med slike elementer innenfor BS4 skal byggene kles på utsiden med treverk.
3. Det skal være næring, forretning, kontor eller tjenesteyting i første etasje i bebyggelse innenfor arealer regulert til sentrumsformål.
4. For å sikre at det kan etableres parkeringsplasser innenfor BS3 ved framtidig utvikling, sikres det i bestemmelsene at det kan etableres inntil 20 parkeringsplasser innenfor felt BS3.
5. Plankartet endres slik at krysset Gjelbakken/fv. 705 blir regulert 10 meter lengre sørøst for dagens senterlinje. Vegtraseen på Gjelbakken videre sørover reguleres slik at den får en god vegløsning, samt at den skal beslaglegge så lite av BS1 som mulig.
6. Illustrasjoner som viser omlegging av Gjelbakken 10 meter sørøst for dagens trasé skal ligge ved i plandokumentene/illustrasjonsvedlegget.
7. Plankartet endres slik at eksisterende avkjørsel fra Gjelbakken til dagens Kiwi/Sport1 (gnr/bnr 68/25) vises med avkjøringspil.
8. Det sikres i bestemmelsene at det kan etableres gangfelt over Gjelbakken fra o\_SF4 til o\_SF3.



9. Det sikres i rekkefølgekrav at gangfelt over Gjelbakken mellom BS1/#2 og dagens torg skal opparbeides før det gis brukstillatelse innenfor felt BS1 og/eller BS2. Gangfeltet skal være opphøyet, og ha en bredere løsning enn et standard opphøyd gangfelt.

10. Det sikres i rekkefølgekrav at kollektivholdeplass (o\_SH), med tilhørende leskur (o\_SP) og fortau (o\_SF1) skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor BS1 og/eller BS2.

11. Det sikres i rekkefølgekrav at fortau o\_SF7 fra krysset Kvellovegen/Gjelbakken til avkjørsel til menighetshuset opparbeides samtidig med fortau o\_SF1.

12. Det sikres i rekkefølgekrav at fortau o\_SF2 (Gjelbakken/Nestansringen) opparbeides samtidig med fortau o\_SF1.

13. Det skal etableres gangfelt over fv. 705 ved krysset Gjelbakken/fv. 705 samtidig med opparbeidelse av fortau o\_SF4.

14. Selbu kommune skal utarbeide et kostnadsoverslag som viser kostnadene som følger av de foreslåtte rekkefølgebestemmelsene til 2.gangs behandling av planforslaget.

15. Det sikres i reguleringsbestemmelsene at kostnadsfordelingen for opparbeidelsen av fortau o\_SF4 skal fordeles 50/50 mellom tiltakshaver og Selbu kommune.

Planforslaget er i stor grad i tråd med kommunens overordnede planverk og visjoner for framtidig utvikling av Mebonden som sentrum. Reguleringsbestemmelsene legger gode føringer for hva som kan etableres gjennom framtidig utvikling av området.

Planområdet omfatter kun en del av sentrum. Derfor er det viktig at planen sikrer en sammenheng med de øvrige delene, særlig når det gjelder adkomst både for myke trafikanter og øvrig trafikk. Samtidig som at dette gjør at sentrum føles tryggere å ferdes for myke trafikanter, kan det også bidra til at flere velger bevege seg i sentrum til fots framfor å kjøre bil mellom butikkene. Dette vil gi helsemessig og klimamessig gevinst. Det vil også kunne føre til økt aktivitet og mangfold i sentrum.

Dersom de foreslåtte rekkefølgekravene i saksfremlegget tas inn i reguleringsbestemmelsene vil reguleringsplanen bidra til å sikre at sentrum blir bedre tilrettelagt for myke trafikanter. Reguleringsplanen tilrettelegger også for bedre utbygging av vegnett med tilhørende fortau over lengre tid, dersom kommunen ønsker å realisere ytterligere tiltak gjennom enkeltsaker. Det er også svært viktig at planen sikrer en framtidig mulighet for å utbedre krysset mellom Gjelbakken og fv. 705.

På bakgrunn av de foreslåtte endringene og vurderingene som kommer frem av saksfremlegget fremmes planforslaget til 1.gangs behandling.