



MØTEREFERAT

| | | | |
|-------------------|--|-----------|----------------|
| Sak/Tema: | Referat oppstartsmøte detaljregulering sentrum vest, del av gbnr. 64/1 og 65/13 | | |
| Møtedato: | 24.04.19 | Tid: | kl.13-15 |
| Møtested: | Selbu rådhus, møterom SU | | |
| Møteleder: | Paul Petter Uglem | Referent: | Tormod Hagerup |
| Til stede: | Fra Selbu kommune (SK): Paul Petter Uglem (plan- og bygninssjef), Jan Erik Marstad (virksomhetsleder) og Tormod Hagerup (kommuneplanlegger). Fra forslagsstiller HS Arealplan: Håvard Skaaden. Tiltakshaver: Norsk prosjektutvikling AS (representert ved Georg Myhre) | | |
| Forfall: | Stig Roald Amundsen (rådmann) | | |
| Neste møte: | - | Sted: | - |
| Kopi referat til: | Forslagsstiller, Stig Roald Amundsen | | |

Sak/Tema:

Oppfølging

| | | |
|----|---|--|
| 1. | Agenda for oppstartsmøtet: 2. Hensikt med reguleringsarbeidet og foreløpig planavgrensning 3. Gjeldende sentrumsplan (vedtatt juni 2017) 4. Trafikkforhold og adkomst til planområdet 5. Krav til innlevert materiale og vurdering konsekvensutredning (KU) 6. Planprosess og medvirkning 7. Annet | |
| 2. | Hensikt med reguleringsarbeidet og foreløpig planavgrensning Kommunen mottok planinitiativ 25.03.19 fra forslagsstiller. Hensikten med planinitiativet er å gi en kortfattet vurdering av ønskede (fremtidige) tiltak, samt vise en foreløpig skisse til planområdet. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av bolig, forretningsformål og kontor innenfor planområdet. Det aktuelle arealet inngår i reguleringsplan for Selbu sentrum («sentrumsplanen» vedtatt juni 2017), og denne planen vil erstatte delfeltene benevnt som BAA6 og BAA8, G1 samt del av BB7 i sentrumsplanen. Planområdet berører også deler av regulerte veiareal, dette vil delvis erstattes og ivaretas i nytt planforslag. Det foreløpige planområdet er ca. 21 daa. og vises i figur 2 i planinitiativet. | |

| | | |
|----|---|--|
| | <p>Gjennom planarbeidet ønskes hovedgrepet i gjeldende reguleringsplan videreført, men med en mer fleksibel arealbruk der forretningsformål ikke er begrenset til å kun omfatte plasskrevende varer.</p> <p><i>Adkomst:</i></p> <p>Adkomsten til planområdet planlegges etablert direkte fra Fv705 (Selbuvegen). en mulighet for tenkt plassering av adkomst inn til planområdet er vist i figur 2 i planinitiativet. Se ellers punkt 4 for trafikk og adkomst.</p> | |
| 3. | <p>Gjeldende reguleringsplan (sentrumsplanen vedtatt juni 2017)</p> <p>Gjeldende reguleringsplan åpner for at det aktuelle arealet kan utvikles med boliger, forretning, kontor og/eller annen næring. Videre åpner gjeldende reguleringsplan for at det kun tillates handel for plasskrevende varer innenfor planområdet. Planlagte tiltak er derfor delvis i strid med gjeldende reguleringsplan.</p> <p>Figur 1 i planinitiativet (side 4) viser foreløpig planavgrensning med blå strek på gjeldende reguleringsplan.</p> <p>Planarbeidet vil medføre at det legges til rette for etablering av forretninger som tilbyr «småvarer» innenfor det aktuelle arealet, fremfor kun plasskrevende varer.</p> <p>Avstanden til arealet avsatt til sentrumsformål er kort, og tiltakshaver og forslagsstiller vurderer derfor at foreslåtte tiltak ikke fører til en forringelse av sentrumsfunksjonene i Selbu. Tvert imot er forslagsstillers vurdering at planlagte tiltak vil bidra til å styrke Selbu som sentrumsområde og handelspunkt, både lokalt og i en regional sammenheng. Forslagsstiller argumenter for at tiltaket vil stimulere til økt handel, nye arbeidsplasser og tilflytting til området, noe som også vil ha positive synergier for de eksisterende virksomhetene i sentrum.</p> <p>Forslagsstiller vurderer derfor at planlagte tiltak, som representerer et avvik på hva som tillates i området hva angår varetyper, ikke tilsidesetter intensjonen i gjeldende reguleringsplan for Selbu sentrum.</p> <p>Rekkefølgekrav pkt. 7.2.1: Ifølge gjeldende reguleringsplan skal friområde benevnt o_GF2 opparbeides før det kan gis brukstillatelse for nye boliger innenfor BAA1-BAA10.</p> | |
| 4. | <p>Trafikkforhold og tenkt adkomst til planområdet</p> | |

Sak/Tema:

Oppfølging

| | | |
|----|--|----|
| | <p>Planlagte tiltak vil generere økt trafikk til og fra planområdet. Planområdet ligger vest for Fv705 (Selbuvegen), som er hovedvegen gjennom kommunen.</p> <p>Langs Fv705 er det registrert 1800 ÅDT (årsdøgntrafikk). Forslagsstiller vurderer at dette er forholdsvis lavt tatt i betraktning veiens kvalitet og beskaffenhet. Langs planområdet er det sammenhengende gang- og sykkelveg/fortau, noe som medfører at mange trafikanter enkelt kan ankomme planområdet uten å være avhengig av bil. Forslagsstiller vurderer at veistrekningen forbi planområdet er åpen og oversiktlig, noe som gir et godt trafikkbilde både for de som ferdes til og fra planområdet, mens også for forbipasserende og for mange trafikanter.</p> <p>Det vil i reguleringsplanen sikres at veisystemene prosjekteres i henhold til vegvesenets håndbøker og anbefalinger.</p> <p>Forslagsstiller ønsker direkteadkomst til planområdet fra Fv705. Det ønskes fortrinnsvis to adkomster til planområdet, der det tas utgangspunkt i å videreføre dagens avkjørsler til gnr/bnr 65/26 og 64/1. Tiltaket vil derfor ikke representere en økning antall avkjørsler, men det vil bli en utvidet av de eksisterende. De eksisterende avkjørslene vil defineres tydeligere og oppgraderes fra dagens standard.</p> <p>Tiltakshaver har sikret seg nødvendig adkomstrett til de respektive eiendommene.</p> | |
| 5. | <p><i>Krav til innlevert materiale</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -Plankart og SOSI-fil ihht. gjeldende SOSI-standard -Planbestemmelser -Planbeskrivelse med ROS-analyse <p><i>Vurdering konsekvensutredning (KU) i planarbeidet</i></p> <p>Det er gjort en vurdering om hvorvidt foreslåtte tiltak utløser krav om konsekvensutredning. Se eget notat vedlagt planinitiativet. Forslagsstillers vurdering er at slikt krav ikke utløses som følge av planforslaget.</p> <p>Kommuneadministrasjonen er enig i forslagsstillers vurdering om at foreslåtte tiltak ikke utløser konsekvensutredning.</p> | |
| 6. | <p>Prosess og medvirkning (foreløpig)</p> <ul style="list-style-type: none"> -Mars 2019: Innlevert planinitiativ og KU-vurdering fra forslagsstiller -April 2019: Oppstartsmøte | SK |

Sak/Tema:**Oppfølging**

| | | |
|----|---|--|
| | <p>-Vår 2019: Varsel om oppstart regulering (min. 3 ukers uttalelsesfrist for berørte og sektormyndigheter)</p> <p>-Sommer/Høst 2019: Innlevering planmateriale til 1.gangs behandling</p> <p>-Høst 2019/vinter 2020: 1. gangs behandling av planforslaget. 6 ukers høringsfrist</p> <p>-Vår 2020: 2. gangs behandling av planforslaget (politisk sluttbehandling i kommunestyret)</p> <p>Dersom det oppstår behov for avklarende møter underveis, er partene positive til dette. Skypemøter er også alternativ.</p> <p>SK skaffer til veie liste over sektormyndigheter og berørte naboer som skal kontaktes i planprosessen.</p> <p>SK oversender SOSI-fil for gjeldende reguleringsplan.</p> | |
| 7. | <p>Annet</p> <p>Partene vurderer under møtet å legge ved dette møtereferatet ved varsel om oppstart av reguleringsarbeidet til sektormyndighetene (i tillegg vedlegges planinitiativ og notat KU-vurdering) Dette for å gi sektormyndighetene økt innsyn i plangrepene når varselet om oppstart på reguleringsarbeidet går samt en tidlig redegjørelse for mindre avvik i reguleringsarbeidet fra gjeldende reguleringsplan.</p> <p>Planutvalget vil få møtereferatet forelagt som referatsak i kommende planutvalgsmøte. 3D-modell og situasjonsplan for byggetrinn 1 vedlegges (hvordan det kan bli). Dette for å skaffe tidlig politisk legitimitet i foreslåtte forekommende planarbeid.</p> | |