



Selbu kommune

Plan, areal og teknikk

Annar Bjørnbeth
Gjelbakken 15
7580 Selbu

Delegert vedtak

Deres ref:

Vår ref: (bes oppgitt ved svar)
2019/1101-10/2005-000-2/JOHLIE
Dok:481/2020

Dato
21.01.2020

Gnr./bnr. 063/066 - Godkjent søknad - Endring av reguleringsplan del av Bellområdet, PlanID 2005-000-2, ifm. ny Selbu ungdomsskole

Saken er behandlet med vedtaksnr. 15/20 etter myndighet delegert til Virksomhetsleder Plan, areal, teknikk, jf. administrativt delegeringsreglement vedtatt av rådmannen 01.06.2017.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §12-14 vedtas endring av reguleringsplan Del av Bellområdet, PlanID 2005-000-2. Endringene er omsøkt i forbindelse med etableringen av nye Selbu ungdomsskole.

Saksopplysninger

Selbu kommune, avdeling Plan, Areal og Teknikk (PAT) har mottatt søknad om forslag til endring av reguleringsplan Del av Bellområdet (2006) med PlanID 2005-000-2. Endringen berører i hovedsak eiendom gnr./bnr. 63/66, som eies av Selbu kommune, og som i dag er bebygd med barneskole, idrettshall og ungdomsskole.

Søknaden om endring av reguleringsplanen går ut på å justere følgende punkter:

- Utnyttelsesgrad for område O2 endres fra 20% BYA til 40% i plankartet.
- Byggegrense rundt eiendom gnr./bnr. 63/138 endres i plankartet slik at prosjektert skolebygning kan plasseres inntil eiendom 63/138.
- Reguleringsbestemmelse §8.3 Kombinerte formål K1 og K2 (blandet utnyttelse) endres slik at det åpnes for å oppføre tiltak på eiendom gnr./bnr. 63/66, som eies av Selbu kommune.
- Reguleringsbestemmelse §8.2 og §8.3 endres slik at det er tillatt med maksimalt 13 meter mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng innenfor areal O2 og K2. Maksimal gesimshøyde for K2 tillates også å være 13 meter.

Det har ikke kommet inn merknader fra naboer i perioden for uttalelse 08.07.19-05.08.19. Søknaden om endring av reguleringsplanen ble sendt på høring til syv sektormyndigheter: Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Statens Vegvesen, Sametinget, Dirmin,

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Mattilsynet. Av disse er det kun Fylkesmannen i Trøndelag som har merknader til planendringen.

I Fylkesmannens uttalelse rådes kommunen til å sette av tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser og tilrettelegge for gode ferdselsårer for myke trafikanter inn til skoleområdet. Videre kommenterer Fylkesmannen at det må foreligge en støyfaglig vurdering som omfatter effekt av avbøtende tiltak dersom det skal tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul støysone. Det kommer også fram av uttalelsen at universell utforming for både bygg og uteområder bør sikres i reguleringsbestemmelsene.

Vurdering

Søknaden er vurdert til å kunne behandles som «endring av reguleringsplan» etter bestemmelsen i plan- og bygningslovens §12-14, andre og tredje ledd.

En økning av arealutnyttelsen fra 20% BYA til 40% BYA vil være positivt for utnyttelsen av området. Med forutsetning om at det er avklart med grunneier av gnr./bnr. 63/138 endres byggegrensen til eiendom gnr./bnr. 63/138 slik at skolebygningen kan plasseres slik den er tegnet inn i plankartet.

For at ny ungdomsskole skal kunne plasseres slik den er planlagt åpnes det for å tillate tiltak på eiendommen gnr./bnr. 63/66 som har formål K2 Offentlig/allmennyttig, også kalt Gimletrøa. For å begrense omfanget på tiltak som tillates i K2 gnr./bnr. 63/66 er bestemmelsen presisert slik at denne tillatelsen kun gjelder de arealene som blir berørt av omrisset av ny skole inntegnet i plankartet.

I gjeldende plan er det i reguleringsbestemmelse §8.3 *Kombinert formål K1 og K2* åpnet for en gesimshøyde på inntil 7,5 meter, med saltak eller pulttak. Etter endring av reguleringsplanen tillates en gesimshøyde og mønehøyde på inntil 13 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng for K2. For K1 vil maksimal gesimshøyde fortsatt være 7,5 meter. Etter endring av reguleringsplanen åpnes det også for flatt tak. Bestemmelse §8.2 *Offentlig bebyggelse* vil etter endringen av reguleringsplanen tillate inntil 13 meter mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng for O2.

I tråd med faglige råd i uttalelsen fra Fylkesmannen er det lagt til to nye bestemmelser §8.5 og §8.6 som sikrer prinsippet om universell utforming og at det ved nye tiltak i gul støysone skal foreligge en støyfaglig utredning. Slik skolen er planlagt er disse hensynene ivare tatt. I reguleringsbestemmelse 8.2 Område for offentlig bebyggelse er det sikret at det skal anlegges sykkelparkering for minst 50% av antall elever, dette gjelder for hele området avsatt til O2.

Konklusjon

Etter endring vil de nye reguleringsbestemmelsene §8.2, §8.3, §8.5 og §8.6 bli som følger:

8.2 Område for offentlig bebyggelse

- Ny bebyggelse kan ikke føres opp før det foreligger en samlet plan for området, eller delområdet. I en slik plan skal bygningers høyde, form, materialbruk og volum fastsettes.
- Innad i O2 tillates inntil 13 meter mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Videre skal planen vise bruken av utearealene og tilgangen til holdeplasser for bringe- og hentetjenesten.
- Ved søknad om nye tiltak innenfor område O1 og O2 skal det avsettes minst en parkeringsplass pr. ansatt innenfor viste parkeringsplasser og minst 0,2 plasser for elever over 18 år.
- Det skal anlegges sykkelparkering for minst 50% av antall elever.

Elevparkering og parkering for ansatte skal benytte følgende p-plasser:

- P1 skal benyttes som elevparkering innenfor område O1 og alle elever/ansatte innenfor O2
- P2 benyttes som parkering for besøkende og bringe hentetjeneste tilknyttet barneskolen og anviste plasser.
- P3 benyttes som samparkering for ansatte/besøkende videregående skole (O1) og ansatte og besøkende ved Selbuhallen. Ansatte ved videregående skole skal fortrinnsvis dekke sitt parkeringsbehov på egen grunn.

8.3 Kombinerte formål K1 og K2 (blandet utnyttelse)

- Område K1 kan ikke bebygges før det foreligger en samlet plan for området.
- Ny bebyggelse, som kan bestå av boligbebyggelse, forretningsbebyggelse eller kombinasjon av disse, skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- Ny bebyggelse i K1 kan føres opp med en gesimshøyde i inntil 7,5 m.
- Innad K2 tillates inntil 13 meter gesimshøyde og mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Takformen skal være saltak, flatt tak eller pulttak.
- Planutvalget skal ved søknad om tiltak vurdere tiltakets behov for garasje og oppstillingsplasser på egen grunn. Det tillates at disse kan kompenseres ved avtale med kommunen om leie av plasser innenfor P1.
- Innenfor område K2 tillates kun oppføring av tiltak på gnr.64, bnr. 33 og 138 (Gimle AL). Det åpnes også for å oppføre tiltak innenfor eiendom gnr./bnr. 63/66, slik bygningen er vist i kartet. Tiltak skal være forenlig med eksisterende bruk og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.
- Ved søknad om tiltak innenfor område K2 kan planutvalget forlange en samlet plan for virksomhetens transport- og parkeringsbehov. Planutvalget kan forlange tiltak på egen grunn og pålegge opparbeidelse for avlastningsarealer, for eksempel parkering innenfor P1.

8.4 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fellesanlegg, publikumsrettede bygninger, trafikkanlegg m.m.

8.5 Tiltak i støysone

Ved etablering av nye tiltak i gul støysone skal det foreligge en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal.

Etter endringen vil %BYA for område O2 endres fra 20% til 40% BYA i plankartet, samt byggegrense rundt eiendom gnr./bnr. 63/138 i område K2.

Klageadgang

I henhold til Forvaltningslovens kapittel VI kan vedtaket påklages og klagefristen er 3 uker fra mottakelse av dette brevet. Klagen må være skriftlig og begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over. Klagen sendes Selbu kommune.

Med hilsen

Johanna Marie Lien
Areal- og kommuneplanlegger

Dette brevet er godkjent elektronisk i Selbu kommune og har derfor ingen signatur.

Vedlegg:

Reguleringsbestemmelser for Del av Bellområdet, revidert januar 2020
nytt plankart reg.plan del av Bellområdet til nabovarsel ifm. ny ungdomsskole
063/066 - Uttalelse til mindre endring av reguleringsplan del av Bellområdet - ifm. ny
Selbu ungdomsskole - Selbu