

Til høringsinstanser, interessenter, naboer og berørte

Varsel om oppstart av planarbeid

Detaljregulering Selbu sentrum sør

Planid: 2021-000-3_a

Kunngjort: 15.05.2026

Frist for uttalelse: 15.06.2026

I henhold til Plan og bygningslovens §12-8 varsles oppstart av detaljregulering. Prestegårdsmyra Eiendom AS i samarbeid med Selbu kommune og Sørflakne Eiendom AS ønsker å sette i gang planarbeid for å legge til rette for videre arealutvikling med utgangspunkt i gjeldende regulering.

Hensikten er å tilpasse gjeldende plan til reviderte utbyggingsplaner, bedre løsninger for kollektivbetjening og utforming av krysset Kvellovegen /Fv. 705.

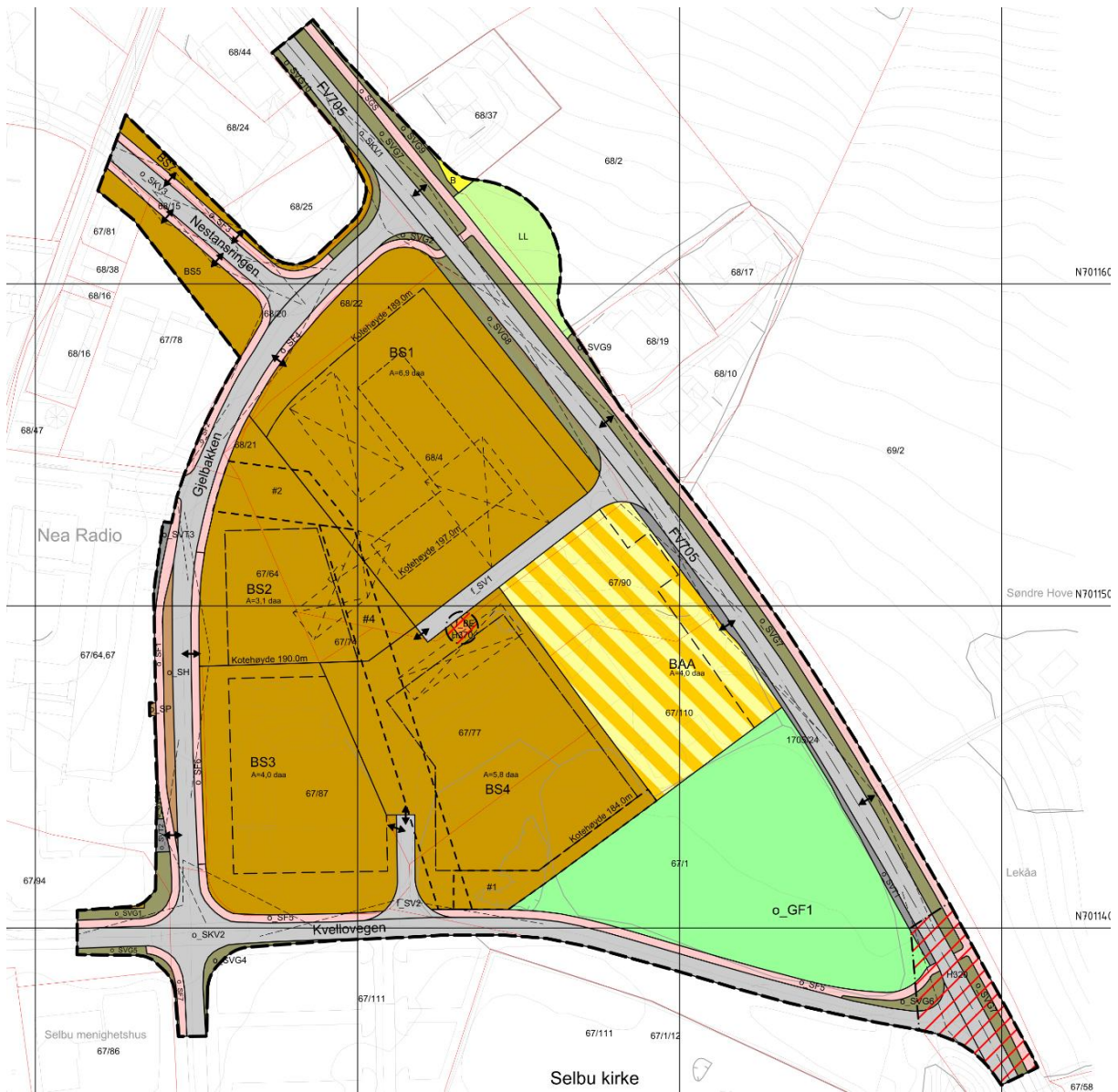
Beskrivelse av prosjektet

Bakgrunnen for planarbeidet er ulike utviklingsprosjekter som ser nytten av å samarbeide om å foreslå ulike justeringer av gjeldende reguleringsplan for Selbu sentrum sør. Gjeldende regulering gir detaljerte føringer for arealutviklingen. Det er behov for ulike justeringer innenfor hovedgrepet i gjeldende plan.

Endringene er knyttet til fire ulike tiltak:

- **Boligutbygging (felt BS1/BS2)**
Ny boligbebyggelse i regi av Prestegårdsmyra Eiendom AS. Ønsker å justere plassering av høydebegrensningslinjer, krav til funksjoner på bakkeplan og eventuelt avgrensning mellom felt BS1 og BS2 i kombinasjon med regulert frisiktsone.
- **Kombinert bygg med verksted (felt BS4)**
Ny verkstedbygning med kontor, forretning og boliger, samt riving av eksisterende bygg. Behov for å endre arealformål tilsvarende nabofeltet (BAA) samt andre justeringer.
- **Ny kollektivholdeplass (felt BS4/BAA/o_GF1)**
Forslag om å flytte kollektivterminal med tilhørende funksjoner til området innenfor BS4/BAA/o_GF1. I tillegg til holdeplasser og kjøreareal vil det være behov for leskur, taxiholdplass, sted for henting/levering, servicefunksjoner og gangforbindelser til sentrum og øvrig nett for gående og syklende. Tiltaket vil kreve endring av formål, og justering av feltgrense, ny innkjøring fra Fv. 705. Busslommer i Gjelbakken i gjeldende regulering kan tas bort.
- **Oppstramming av Kvellovegen-krysset (felt o_GF1 og ulike vegformål)**
Krysset foreslås flyttet noe nordover for bedre geometri og trafiksikkerhet. Dette medfører behov for forskyvning av fortau og eventuelle justeringer i friområdet.

Vurdert behov for endringer og justeringer av gjeldende plan er foreløpige. Planarbeidet og innspill til dette vil avdekke eventuelt behov for andre justeringer/endringer.



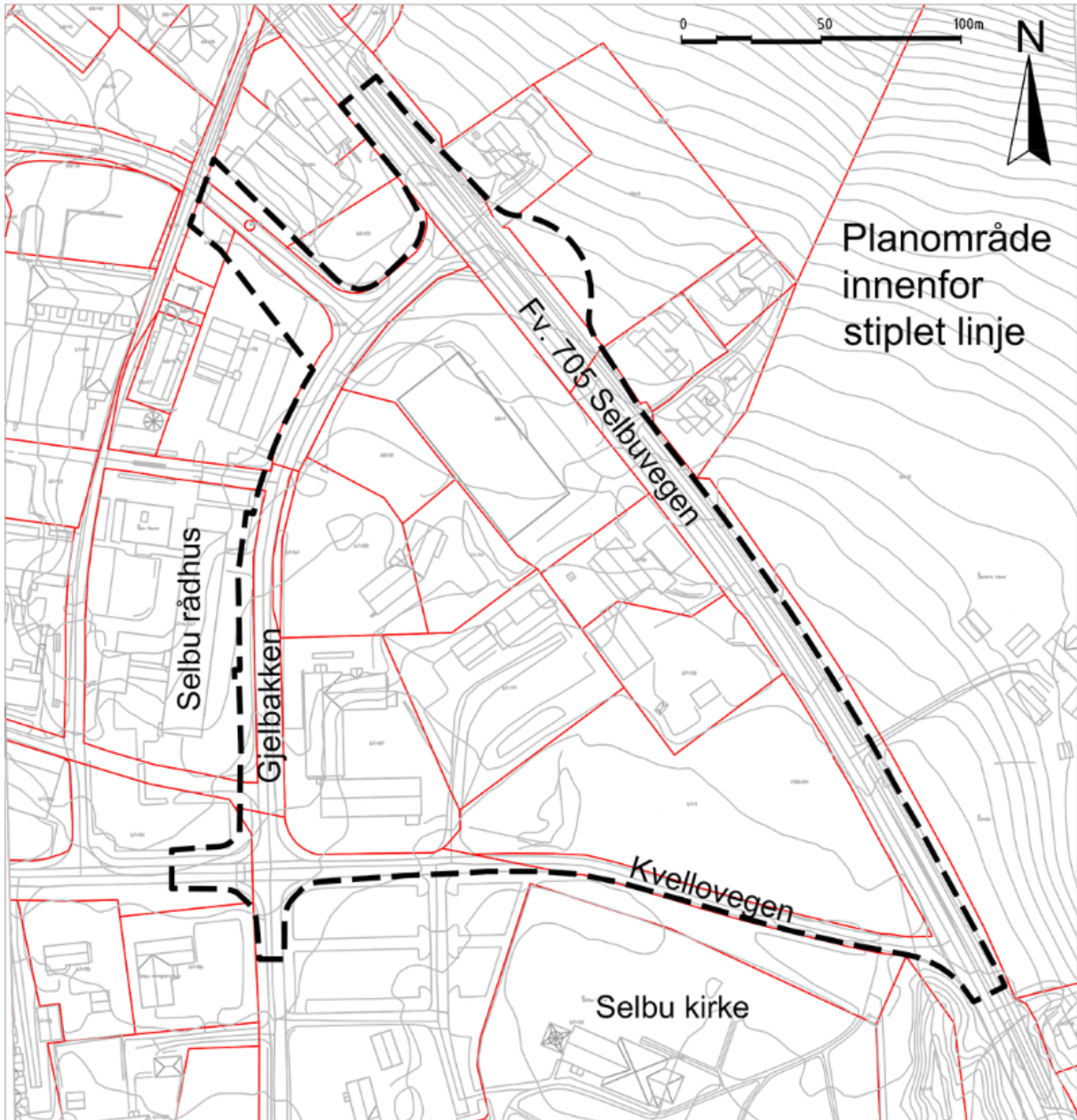
Figur 1: Utklipp av plankart for gjeldende regulering av Selbu sentrum sør.

Det vurderes i utgangspunktet ikke å være behov for andre formål enn de som allerede er i gjeldende plan, men det vil være behov for å endre plassering og avgrensning mellom noen av dem, særlig knyttet til ny lokalisering av kollektivholdeplass og oppstramning av krysset mellom Kvellovegen og fylkesveg 705 Selbuvegen.

Hensikten med gjeldende plan videreføres. I tillegg vil forslag til ny plan legge til rette for en trygg og effektiv kollektivbetjening med overgang mellom bussruter og andre transportformer.

Planområdet

Planavgrensningen på 45,3 daa i varsel om oppstart av reguleringsarbeid tilsvarende som gjeldende plan for Selbu sentrum sør.



Figur 2: Illustrasjon av planavgrensning.

Planstatus og konsekvensutredning

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2023. Vedtak at dette planforslaget vil erstatte planen fra 2023. Gjeldende kommuneplans arealdel er KPA 2014-2024. Foreslått relokalisering av kollektivterminalen er ikke i samsvar med denne. Kommuneplanen er under revisjon og forventes erstattet i løpet av relativt kort tid. KPA 2024-2034 var på høring i 2024. Foreløpig vurdering er at foreslåtte endringer av gjeldende reguleringsplan for Selbu sentrum sør, vil samsvare med KPA 2024-2034 om den vedtas slik status er per nå. Dette vil imidlertid bli vurdert nærmere som del av planarbeidet.

Det er gjort en vurdering av krav til konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredninger. Jamfør § 6 punkt b skal krav vurderes opp mot tiltak i vedlegg I. Foreslåtte endringer av gjeldende plan faller ikke inn under noen av tiltakene nevnt i dette vedlegget.

Jamfør § 8 skal planer og tiltak konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Dette gjelder planer for tiltak i vedlegg II som kan få vesentlige virkninger etter § 10.

Planområdet faller inn under tiltak 10b i vedlegg II (Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg). Foreslåtte endringer vurderes ikke å få vesentlige virkninger etter kriteriene i § 10.

Det vurderes at det ikke er krav om konsekvensutredning etter forskriften for foreslåtte endringer. For arbeidet med gjeldende plan ble det heller ikke vurdert at det var krav om konsekvensutredning.

Fremdrift og medvirkning

Ut fra innspill til oppstart vil vi vurdere hvordan dette påvirker arbeidet og eventuelt behov for nærmere avklaringer og involvering av ulike aktører/interessenter.

Etter frist for å gi innspill til planarbeidet, vil innspillene gjennomgås og vurderes for videre oppfølging. Oppfølging vil bli innarbeidet i planforslaget og innspill svares ut i forslag til detaljregulering som legges ut til offentlig ettersyn/høring.

Når planforslaget er klart vil det bli lagt ut til offentlig ettersyn og høring, der det vil være mulighet for å gi merknader til planforslaget.

Mer informasjon

Du kan se saken på Selbu kommunes nettsider (<https://www.selbu.kommune.no/>)

Har du spørsmål kan du ta kontakt med PIR2 ved Alf-Anders Langhelle, telefon: 958 19 791 eller e-post: alf-anders.langhelle@pir2.no, eller Prestegårdsmyra Eiendom AS ved Rune Dragsten på e-post: rune@winneiendom.no eller telefon: 959 16 807.

Send innspill

Hvis du har innspill til planarbeidet, kan du sende det til PIR2 ved Alf-Anders Langhelle, adresse: Vulkan 11, 0178 Oslo eller til e-post: alf-anders.langhelle@pir2.no, **innen 15.06.2026**. Alle innkomne innspill vil bli vurdert og følge planarbeidet videre.

Vedlegg

Referat fra oppstartsmøte: Selbu sentrum sør - endring av reguleringsplan - Referat oppstartsmøte.pdf

Planinitiativ: Selbu sentrum sør_Planinitiativ_18032026.pdf

Vennlig hilsen

Alf-Anders Langhelle

Prosjektleder/arealplanlegger – Arkitekt
+47 95819791

PIR2 Oslo AS
Vulkan 11, 0178 Oslo
pir2.no