



### Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Det faste utvalg for plansaker	16/23	09.05.2023

### 63/230 - Endring av reguleringsplan Sentrum Vest

#### Kommunedirektørens innstilling:

Jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre og tredje ledd vedtar Det faste utvalg for plansaker endringen av reguleringsplan Sentrum Vest (PlanID 2019-000-1\_a) med tilhørende plankart og bestemmelser. I tillegg til endringene som ble vedtatt sendt på høring, legges følgende punkter til i reguleringsbestemmelsene:

1. Følgende bestemmelser vedr. estetisk utforming sikres i bestemmelsene:
  - Ny bebyggelse skal ha en variert og samstemt material- og fargebruk, som bidrar til at bygningskroppene tiltaket er satt sammen av, er tilpasset bygg for øvrig i sentrum. Bebyggelsen skal gjerne ha brudd i fasadeliv, varierte gesimshøyder og fasadekledninger til inntilliggende bygningskropper, på en måte som gjør at bebyggelsen ikke fremstår for stor i forhold til bebyggelsen ellers i nærområdet. Dominerende fasadematerialer skal være av tre, puss eller mur.
  - All belysning skal ha lyskilde som peker mot terreng.
  - Skilt på fasade skal ha lysstyrke som ikke virker sjenerende for naboer. Lysstyrken skal være regulierbar og kunne dempes på kveldstid.
2. Det sikres i bestemmelsene at gjeldende retningslinjer for rednings- og slukkeinnsats (Værnesregionen brann- og redningstjeneste) skal legges til grunn for vurderingene ang. brannkrav og tilkomst i byggesak.
3. Det sikres i bestemmelsene at for tiltak som omfatter nye boliger, eller som kan ha innvirkning på eksisterende boliger i eller ved planområdet, skal solforhold på privat og felles uteoppholdsareal dokumenteres med sol-/skyggediagram ved vårjevndøgn klokken 15:00, og ved sommersolverv klokken 18:00.
4. Det sikres i bestemmelsene at murer ikke skal være høyere enn 2,0 meter.
5. Det sikres i bestemmelsene at snøopplag i planområdet skal skje på en måte som tar hensyn til nærliggende bebyggelse og naboeiendommer.

#### Vedlegg

- 1 2019-000-1 Plankart Sentrum Vest 2020
- 2 Reguleringsbestemmelser Sentrum Vest 210423

## **Det faste utvalg for plansakers behandling av sak 16/2023 i møte den 09.05.2023:**

### **Behandling**

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

### **Vedtak i det faste utvalg for plansaker:**

Jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre og tredje ledd vedtar Det faste utvalg for plansaker endringen av reguleringsplan Sentrum Vest (PlanID 2019-000-1\_a) med tilhørende plankart og bestemmelser. I tillegg til endringene som ble vedtatt sendt på høring, legges følgende punkter til i reguleringsbestemmelsene:

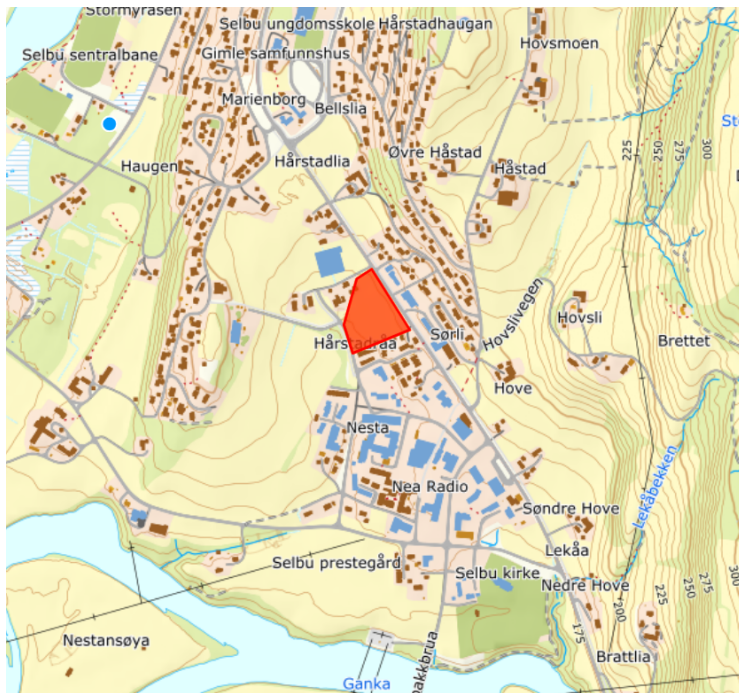
1. Følgende bestemmelser vedr. estetisk utforming sikres i bestemmelsene:
  - Ny bebyggelse skal ha en variert og samstemt material- og fargebruk, som bidrar til at bygningskroppene tiltaket er satt sammen av, er tilpasset bygg for øvrig i sentrum. Bebyggelsen skal gjerne ha brudd i fasadeliv, varierte gesimshøyder og fasadekledninger til inntilliggende bygningskropper, på en måte som gjør at bebyggelsen ikke fremstår for stor i forhold til bebyggelsen ellers i nærområdet. Dominerende fasadematerialer skal være av tre, puss eller mur.
  - All belysning skal ha lyskilde som peker mot terreng.
  - Skilt på fasade skal ha lysstyrke som ikke virker sjenerende for naboer. Lysstyrken skal være regulerbar og kunne dempes på kveldstid.
2. Det sikres i bestemmelsene at gjeldende retningslinjer for rednings- og slokkeinnsats (Værnesregionen brann- og redningstjeneste) skal legges til grunn for vurderingene ang. brannkrav og tilkomst i byggesak.
3. Det sikres i bestemmelsene at for tiltak som omfatter nye boliger, eller som kan ha innvirkning på eksisterende boliger i eller ved planområdet, skal solforhold på privat og felles uteoppholdsareal dokumenteres med sol-/skyggediagram ved vårjevndøgn klokken 15:00, og ved sommersolverv klokken 18:00.
4. Det sikres i bestemmelsene at murer ikke skal være høyere enn 2,0 meter.
5. Det sikres i bestemmelsene at snøopplag i planområdet skal skje på en måte som tar hensyn til nærliggende bebyggelse og naboeiendommer.

### Bakgrunn for saken:

Kommunedirektøren har oppdaget «hull» i reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan Sentrum vest. Planområdet for Sentrum vest omfatter både Coop Extra/Europris og Hårstadlijordet, men de planlagte endringene berører i hovedsak Hårstadlijordet (som er ubebygd). For å sikre etablering av gang- og sykkelveg mellom Mebondvegen og fv. 705, samt andre punkter i bestemmelsene, ble det løftet forslag om planendring i februar 2023 som ble vedtatt sendt på høring av Det faste utvalg for plansaker. Planendringen har vært på høring og løftes nå for vedtak.

### Saksopplysninger:

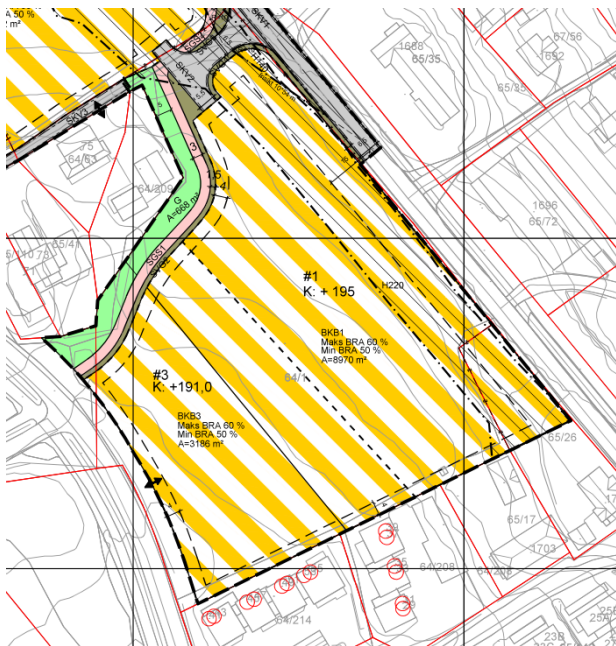
Plannavn/Plan-ID	Sentrum Vest (2019-000-1)
Forslagsstiller/tiltakshaver	Selbu kommune
Berørt eiendom/sted	64/230 og 64/229
Hensikt med planen	Endre tidligere vedtatte bestemmelser for å sikre utbyggingen av gang- og sykkelveg, samt sikre en helhetlig planlegging av området og sikring av matjord.



Figur 1 Kartstnitt med Hårstadlijordet markert i rødt

Planområdet ligger på sørvest-siden av fv. 705 i Mebonden.

I plankartet for Sentrum vest er Hårstadlijordet delt i to delfelt. Disse delfeltene er benevnt med **BKB1** og **BKB3**. BKB1 er delfeltet som grenser mot fv. 705, BKB3 grenser mot Mebondvegen.



Figur 2 Kartutsnitt som viser deler av planområdet for Sentrum Vest. BKB1 og BKB3. Gang- og sykkelveg vises med rosa

### Hensikten med planendringen

Kommunedirektøren ser behov for å endre reguleringsbestemmelser i reguleringsplan Sentrum vest på grunn av uheldige formuleringer i gjeldende bestemmelser.

Hensikten med planendringen er å sikre at gang- og sykkelveg mellom Mebondvegen og fv. 705 blir opparbeidet i forbindelse med tiltak på Hårstadlijordet (BKB1 og BKB3).

Gang- og sykkelvegen er i dag regulert til privat formål. Det foreslås at den endres til offentlig formål.

Videre skal bestemmelsene endres slik at de sikrer at terrenget ikke kan planeres på en slik måte at det har store konsekvenser for tilliggende bebyggelse. Det skal sikres en helhetlig utforming av terrenget, sett i sammenheng med bebyggelse og arealer på alle sider av Hårstadlijordet.

Bestemmelsene skal også endres slik at de sikrer en god ivaretagelse av matjorda som blir berørt gjennom utbygging.

### Forhold til gjeldende plan og andre reguleringsplaner

Reguleringsplan Sentrum vest ble vedtatt i juni 2020, og erstatter deler av reguleringsplan Selbu sentrum fra 2017.

Reguleringsplanen regulerer kombinertformål som åpner for boliger, forretninger, kontor, håndverksbedrifter og tjenesteyting med tilhørende anlegg i tre delfelt (BKB1-3). Maksimal mønehøyde er regulert med kotehøyde i plankartet. Reguleringsplanen stiller ingen krav til begrensning på fylling/planering av terreng i planområdet.

Det er regulert gang- og sykkelveg mellom Mebondvegen og fv. 705 på nordvestsiden av BKB1 og BKB3. Rekkefølgekrav sikrer at denne skal realiseres før boenhet nr. 10 innenfor feltene BKB1 og BKB3 (vurderes samlet) tillates tas i bruk (bestemmelse § 2f).

Reguleringsbestemmelsene sikrer at «all matjord som nedbygges skal gjenbrukes som vekstmedium innenfor planområdet eller som jordforbedring tilliggende landbruksarealer. Senest i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres/dokumenteres for hvordan dette ivaretas (§ 3h). Omdisponeringen av matjord er også sikret i rekkefølgekrav (§ 2g og h).

## Forslag til planendring og virkninger av denne

---

Reguleringsbestemmelsene og plankart er endret i tråd med vedtak i Det faste utvalg for plansaker 14.02.2023. Saksframlegg med protokoll ligger vedlagt.

Reguleringsbestemmelse 2f ble endret til:

*Før ny bebyggelse innenfor feltene BKB1 og BKB3 tillates tatt i bruk, skal SGS1-2 være etablert.*

Gang- og sykkelvegen er regulert til offentlig formål i plankartet. Det er også sikret i reguleringsbestemmelsene at det skal foreligge en utbyggingsavtale før igangsetting innenfor BKB1 og BKB3.

Reguleringsbestemmelse 4.1 b er endret til:

*Terrenget skal ikke fylles og planeres på en slik måte at det har store negative konsekvenser for tilliggende bebyggelse og arealer. Det skal sikres en helhetlig utforming av terrenget, sett i sammenheng med bebyggelse og arealer på alle sider av BKB1 og BKB3.*

For å ivareta matjord på en best mulig måte er reguleringsbestemmelsene endret til:

2g) *Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en matjordplan som er godkjent av Selbu kommunes landbruksansvarlig.*

2h) *Før ny bebyggelse tillates tatt i bruk skal berørt matjord være reetablert i tråd med matjordplan.*

3h) *Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak som berører matjord innenfor felt BKB1 og BKB3, skal det foreligge en matjordplan, inkludert godkjent ny lokalisering for matjord. Plan for dyrka mark skal inneholde landbruksfaglig vurdering av jordas kvaliteter, hvor og hvordan den er tenkt utnyttet. En anleggsteknisk beskrivelse av metoden for gjennomføring skal foreligge. Planen skal godkjennes av landbruksansvarlig i Selbu kommune.*

## Høringsuttalelser

Høringsuttalelser	Kommunedirektørens kommentar
<b>Statsforvalteren i Trøndelag</b>  Ved permanent omdisponering av dyrka mark er det viktig at jordressursen blir ivaretatt og benyttet til jordbruksformål. Det er derfor positivt at Selbu kommune vil ta inn bestemmelser som sikrer dette. Bestemmelsene som er foreslått mener vi i hovedsak sikrer dette, men vi vil anbefale at det i Fellesbestemmelsen punkt h) tilføyes en ordlyd om at matjordplanen skal sikre at jordressursene blir ivaretatt på best mulig måte.	Dette er tatt inn i bestemmelse 3h.
<b>Trøndelag fylkeskommune</b>  Vi støtter kommunedirektørens forslag om at planen skal endres slik at det blir et rekkefølgekrav at GS-vegen mellom	Tas til orientering.

<p>Mebondvegen og fv. 705 skal bygges før det gis brukstillatelse i nevnte boligområder. Denne forbindelsen må tilpasses det etablerte kryssingspunktet (gangfeltet) over fv. 705. Det er etablert gang-/sykkelforbindelse langs fv. 705 på strekningen.</p>	
<p><b>Statens vegvesen</b></p> <p>Statens vegvesen forutsetter at de trafikale løsningene knyttet til fylkesveg 705 blir avklart med Trøndelag fylkeskommune. Vi viser ellers til våre merknader av 07.06.2019 og 19.03.2020. Statens vegvesen har ingen ytterligere merknader.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p><b>Grethe M Nykkelmo</b></p> <p>Fra forslag til ny ordlyd i reguleringsplan: <i>Terrenget skal ikke fylles og planeres på en slik måte at det har store negative konsekvenser for tilliggende bebyggelse og arealer. Det skal sikres en helhetlig utforming av terrenget, sett i sammenheng med bebyggelse og arealer på alle sider av BKB1 og BKB3.</i></p> <p>Jeg ber om at formuleringen «store negative konsekvenser» blir utdypet og definert slik at jeg vet hva dette vil si i praksis. Inntil dette er gjort er det umulig for meg å uttale meg om dette. Dersom dette f.eks. innebærer tap av utsikt fra stuevinduer og veranda vil det innebære stor reduksjon i verdi av eiendom, noe som det vil bli krevd erstatning for.</p>	<p>Kommunedirektøren ser at formuleringen «store negative konsekvenser» er noe ukonkret i nytt punkt i reguleringsbestemmelse 4.1b. Hensikten med å legge inn denne bestemmelsen er å sikre at ved eventuelle terrengendringer i delfelt BKB1 eller BKB3 så skal det legges vekt på tilpasning til omkringliggende eiendommer, innenfor de rammene som reguleringsplanen åpner for når det gjelder høydebegrensninger. Høydebegrensningene som reguleringsplanen åpner for er ikke en del av denne planendringen.</p> <p>Kommunedirektøren anbefaler å legge inn bestemmelse som sikrer at sol-/skyggediagram skal følge byggesak, og bestemmelse som sikrer maksimal høyde på mur. Sistnevnte vil kunne konkretisere nytt punkt i bestemmelse 4.1b noe.</p> <p>Utsikt er ikke sikret gjennom plan- og bygningsloven.</p>
<p><b>Bengt og Ann-Mari Ødegård</b></p> <p>Hvordan er det tenkt med ansvar for vedlikehold, brøyting og kantslått ifm privat utbygging av gang- og sykkelveg?</p> <p>Spørsmål knyttet til ivaretagelse av krav knyttet til utbygging av Europris/Extra.</p> <p>Spørsmål om brøyteplan for området. I dag legges snøen i en stor haug på nordsiden av gårdsplass og garasje, som kan gi konsekvenser ved hurtig snøsmelting.</p> <p>Krever jevn og fin avgrensning mot eiendommen slik at det ikke blir et område mellom oss og gang- og sykkelvegen som blir igjengrodd. Krever en skikkelig mur mellom gang- og sykkelveg og vår eiendom, og ikke en veiskråning som mot Coopbygget. På grunn av vanskelig vedlikehold.</p> <p>Krever møte/befaring med utbygger før ting blir satt i gang slik at vi vet hva vi har å forholde oss til når det gjelder høyder og andre problemstillinger.</p>	<p>Som nevnt i høringsbrevet reguleres gang- og sykkelvegen nå til offentlig formål. Byggingen av gang- og sykkelvegen vil skje i privat regi, men drift og vedlikehold vil bli kommunalt.</p> <p>Kommunedirektøren anbefaler at det legges inn en bestemmelse som sikrer at snøopplag i planområdet skal skje på en måte som tar hensyn til nærliggende bebyggelse.</p> <p>Området regulert til grønnstruktur (G) vil ikke bli kommunalt eid. Hvordan arealet skjøttes utover det som er sikret i reguleringsbestemmelsene er ikke sikret i reguleringsplanen. Området er sikret som <i>bufferzone som skal opparbeides med busk- og trevegetasjon, som skal tilføre området</i></p>

	<p><i>grønne kvaliteter og skjerming (bestemmelse 6.1).</i></p> <p>Endringene som er tatt inn i bestemmelse 4.1 b er tatt inn for å nettopp unngå flere slike fyllinger som er etablert ved Coopbygget.</p> <p>Søknad om ramme eller igangsettingstillatelse nabovarsles. En slik befaring/møte må etterspørres i forbindelse med dette.</p>
--	--

## Tillegg etter høring og offentlig ettersyn

### 1. Estetisk utforming

Reguleringsbestemmelsene stiller et minimum av krav til estetisk utforming av bebyggelsen i området. Dette kan være uheldig for videre utbygging i sentrum. På bakgrunn av dette anbefaler kommunedirektøren å ta inn en bestemmelse som sikrer følgende:

- Ny bebyggelse skal ha en variert og samstemt material- og fargebruk, som bidrar til at bygningskroppene tiltaket er satt sammen av, er tilpasset bygg for øvrig i sentrum. Bebyggelsen skal gjerne ha brudd i fasadeliv, varierte gesimshøyder og fasadekledninger til inntilliggende bygningskropper, på en måte som gjør at bebyggelsen ikke fremstår for stor i forhold til bebyggelsen ellers i nærområdet. Dominerende fasadematerialer skal være av tre, puss eller mur.
- All belysning skal ha lyskilde som peker mot terreng.
- Skilt på fasade skal ha lysstyrke som ikke virker sjenerende for naboer. Lysstyrken skal være regulert og kunne dempes på kveldstid.

### 2. Retningslinjer for rednings- og slokkeinnsats i Værnesregionen brann- og redningstjeneste

For at reguleringsbestemmelsene skal sikre at de gjeldende retningslinjer for rednings- og slokkeinnsats i Værnesregionen brann- og redningstjeneste skal legges til grunn for vurderingene ang. brannkrav og tilkomst i byggesak, sikres dette i eget punkt i bestemmelsene. Dette er ny rutine i alle plansaker.

### 3. Sol- og skyggeforhold

For å sikre at sol- og skyggeforhold for boliger i og ved planområdet er tilstrekkelig gode nok sikres det i bestemmelsene at for tiltak som omfatter nye boliger, eller som kan ha innvirkning på eksisterende boliger i eller ved planområdet, skal solforhold på privat og felles uteoppholdsareal dokumenteres med sol-/skyggediagram ved vårjevndøgn klokken 15:00, og ved sommersolverv klokken 18:00.

### 4. Tillatt høyde på mur i planområdet.

For å konkretisere bestemmelsene ang. terrengutforming og begrense tillatt høyde på murer i planområdet sikres det i bestemmelsene at murer ikke skal være høyere enn 2,0 meter. Denne bestemmelsen er også sikret i andre reguleringsplaner i kommunen.

### 5. For å imøtekomme nabos merknad til planendringen sikres det i bestemmelsene at snøopplag i planområdet skal skje på en måte som tar hensyn til nærliggende bebyggelse og eiendommer.

## **Drøfting:**

### Vurdering av planlagt tiltak – i tråd med overordnede planer i kommunen?

De foreslåtte endringene er i tråd med overordnede planer i kommunen. Arealformålene i gjeldende reguleringsplan endres ikke, kun reguleringsbestemmelsene.

### Vurdering av folkehelse, og barn og unges interesser

De foreslåtte endringene vil sikre utbygging av universelt utformet gang- og sykkelveg mellom Mebonden og fv. 705. Kommunedirektøren har fått tilbakemeldinger om at adkomsten til nye butikker ved fv. 705 er lite tilgjengelige for beboere i Mebonden som ikke benytter seg av bil. Det vil være positivt for innbyggerne at de enklere kan benytte seg av tilbudene som finnes i Mebonden, og at de enklere kan bevege seg i sentrum uten bil som framkomstmiddel.

Gang- og sykkelvegen vil ikke kun fungere som «snarveg» til dagens Coop Extra/Europris, men også som adkomst for myke trafikanter som skal fra nordsiden av fv. 705 til for eksempel Kvellohaugen barnehage eller andre mål i Mebonden. Mebondvegen er mindre trafikkert enn fv. 705, og vil kunne oppleves som en bedre veg å ferdes langs.

### Vurdering av landbruksinteresser

Arealet er tidligere omdisponert og regulert. Arealet består av ca. 12 dekar fulldyrket jord. Tidligere bestemmelser åpner for at matjorda kan brukes som vekstmedium i området. Det er positivt at reguleringsbestemmelsene nå sikrer bedre ivaretagelse av matjorda, og at den er sikret brukt til landbruksformål. Videre er det positivt at det sikres i bestemmelsene at det skal utarbeides en matjordplan som vurderer kvalitet og behandling av matjorda. Det er uheldig at gjeldende reguleringsbestemmelsene ikke sikrer dette i tilstrekkelig grad. Endringene er derfor positive for landbruksinteressene i området.

### Naturmangfoldvurdering, vannforskrift og kulturminner

Naturmangfoldvurdering og vurdering av kulturminner er gjort i forbindelse med reguleringsprosessen for Sentrum vest i 2019/2020. De endringene som nå foreslås vil ikke ha andre konsekvenser for disse temaene, og vil derfor ikke vurderes ytterligere.

### Estetisk uttrykk i planområdet

Den siste tiden er det satt et større fokus på arkitektonisk uttrykk og byggeskikk i arealplansaker. Generelt, men det vises også i Selbu. Reguleringsplan Sentrum vest har ikke stilt krav til estetisk uttrykk i tidligere reguleringsbestemmelser. De bestemmelsene som nå er foreslått er inspirert av reguleringsbestemmelsene som følger reguleringsplan Selbu sentrum sør («biltomta»), men er noe mildere. De foreslåtte bestemmelsene er fortsatt nokså åpne, men stiller blant annet krav til dominerende fasadematerialer. Med slike bestemmelser unngås flere bygninger som ligner på Europris/Coop Extra-bygget, bygninger med såkalte «sandwich-elementer». For å bevare et godt estetisk inntrykk av Mebonden fra fv. 705 er det viktig at reguleringsbestemmelsene stiller noe høyere krav, sammenlignet med gjeldende reguleringsbestemmelser. Det er også foreslått å ta inn bestemmelser som stiller krav til belysning og skilt.

## **Kommunedirektørens konklusjon:**

De foreslåtte endringene av reguleringsbestemmelsene vil i større grad sikre en god utvikling av arealene, sammenlignet med de gjeldende reguleringsbestemmelsene for Sentrum vest. På bakgrunn av dette og vurderingene som kommer fram av saksframlegget anbefaler kommunedirektøren å vedta planendringen med tilhørende reguleringsbestemmelser og plankart, med tilleggspunktene i innstillingen.