

**Saksfremlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for samfunnsutvikling	31/23	04.05.2023
Det faste utvalg for plansaker	15/23	09.05.2023
Kommunestyret	39/23	22.05.2023

2. gangs behandling - Reguleringsplan Selbu sentrum sør**Kommunedirektørens innstilling til Hovedutvalg Samfunnsutvikling:**

Hovedutvalg Samfunnsutvikling vurderer at trafikksikkerheten i reguleringsplan Selbu sentrum sør er tilstrekkelig ivaretatt, og anbefaler kommunestyret om å vedta planen med følgende endring:

1. Krysset Gjelbakken/Fv. 705 justeres i plankartet slik at krysset reguleres 6 meter sørøst for eksisterende plassering. Vegtraseen på Gjelbakken videre sørover reguleres slik at den får en god vegløsning, samt at den skal beslaglegge så lite av BS1 som mulig.

Kommunedirektørens innstilling til Det faste utvalg for plansaker/Kommunestyret:

Jf. plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Kommunestyret reguleringsplan Selbu sentrum sør (PlanID 2021-000-3) med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser, med følgende endringer:

1. Krysset Gjelbakken/Fv. 705 justeres i plankartet slik at krysset reguleres 6 meter sørøst for eksisterende plassering. Vegtraseen på Gjelbakken videre sørover reguleres slik at den får en god vegløsning, samt at den skal beslaglegge så lite av BS1 som mulig.
2. Det sikres i rekkefølgekrav at Gjelbakken skal opparbeides i tråd med plankart samtidig med fortau o_SF4 (østsiden av Gjelbakken), før det gis brukstillatelse for tiltak i felt BS1 og/eller BS2. Bestemmelsesområde #3 tas ut av plankart og reguleringsbestemmelser, siden dette ikke lengre vil være relevant.
3. Det sikres i rekkefølgekrav at fortau o_SF6 (sørligste del av fortauet på østsiden av Gjelbakken) skal være opparbeidet innen brukstillatelse gis i delfelt BS2 og/eller BS3.
4. Kommunedirektøren bes om å igangsette oppstart av detaljregulering og utredning av nytt kollektivknutepunkt i Mebonden.
5. Finansiering av tiltak som påhviler Selbu kommune jf. rekkefølgekrav skal dekkes av salgssum fra eiendommen («Biltomta»).

PS 31/2023 2. gangs behandling - Reguleringsplan Selbu sentrum sør

Hovedutvalg for samfunnsutviklings behandling av sak 31/2023 i møte den 04.05.2023:

Behandling

I forbindelse med behandling av saken gjennomfører hovedutvalget en befaring i området. Kommuneplanlegger *J. M. Lien* deltar under befaringen.

Forslag fra hovedutvalg samfunnsutvikling:

1. Krysset Gjelbakken FV. 705 justeres i plankartet til dagens plassering. Avkjøringspil til (dagens Kiwi) 68/25 fra Gjelbakken tas bort (ut). Dette (siste setning) ut fra trafiksikkerhetshensyn ref. planbeskrivelse 5.1.2 bokstav F.
2. Hovedutvalget ber kommunen om å ta kontakt med parter iht. å optimalisere dagens kryss 705 - Gjelbaken, spesielt mot nordvest.

Kommunedirektørens innstilling settes opp mot hovedutvalgets innstilling.

Votering: Hovedutvalget forslag vedtas, **Enst.** Kommunedirektørens innstilling fikk 0 stemmer og falt.

Innstilling i hovedutvalg samfunnsutvikling:

1. Krysset Gjelbakken FV. 705 justeres i plankartet til dagens plassering. Avkjøringspil til (dagens Kiwi) 68/25 fra Gjelbakken tas bort (ut). Dette (siste setning) ut fra trafiksikkerhetshensyn ref. planbeskrivelse 5.1.2 bokstav F.
2. Hovedutvalget ber kommunen om å ta kontakt med parter iht. å optimalisere dagens kryss 705 - Gjelbaken, spesielt mot nordvest.

PS 15/2023 2. gangs behandling - Reguleringsplan Selbu sentrum sør

Det faste utvalg for plansakers behandling av sak 15/2023 i møte den 09.05.2023:

Behandling

Votering: Kommunedirektørens innstilling med hovedutvalg samfunnsutvikling sine punkter i stedet for punkt 1 og 2 fra kommunedirektøren vedtas. **Enst.**

Vedtak i det faste utvalg for plansaker:

Jf. plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Kommunestyret reguleringsplan Selbu sentrum sør (PlanID 2021-000-3) med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser, med følgende endringer:

- 1.. Krysset Gjelbakken FV. 705 justeres i plankartet til dagens plassering. Avkjøringspil til (dagens Kiwi) 68/25 fra Gjelbakken tas bort (ut). Dette (siste setning) ut fra trafiksikkerhetshensyn ref. planbeskrivelse 5.1.2 bokstav F.
2. Hovedutvalget ber kommunen om å ta kontakt med parter iht. å optimalisere dagens kryss 705 - Gjelbaken, spesielt mot nordvest.
3. Det sikres i rekkefølgekrav at fortau o_SF6 (sørligste del av fortauet på østsiden av Gjelbakken) skal være opparbeidet innen brukstillatelse gis i delfelt BS2 og/eller BS3.
4. Kommunedirektøren bes om å igangsette oppstart av detaljregulering og utredning av nytt kollektivknutepunkt i Mebonden.
5. Finansiering av tiltak som påhviler Selbu kommune jf. rekkefølgekrav skal dekkes av salgssum fra eiendommen («Biltomta»).

PS 39/2023 2. gangs behandling - Reguleringsplan Selbu sentrum sør

Kommunestyrets behandling av sak 39/2023 i møte den 22.05.2023:

Behandling

Votering: Innstilling fra det faste utvalg for plansaker vedtas. **Enst.**

Vedtak

Jf. plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Kommunestyret reguleringsplan Selbu sentrum sør (PlanID 2021-000-3) med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser, med følgende endringer:

- 1.. Krysset Gjelbakken FV. 705 justeres i plankartet til dagens plassering. Avkjøringspil til (dagens Kiwi) 68/25 fra Gjelbakken tas bort (ut). Dette (siste setning) ut fra trafiksikkerhetshensyn ref. planbeskrivelse 5.1.2 bokstav F.
2. Kommunestyret ber kommunen om å ta kontakt med parter iht. å optimalisere dagens kryss 705 - Gjelbaken, spesielt mot nordvest.
3. Det sikres i rekkefølgekrav at fortau o_SF6 (sørligste del av fortauet på østsiden av Gjelbakken) skal være opparbeidet innen brukstillatelse gis i delfelt BS2 og/eller BS3.

4. Kommunedirektøren bes om å igangsette oppstart av detaljregulering og utredning av nytt kollektivknutepunkt i Mebonden.
5. Finansiering av tiltak som påhviler Selbu kommune jf. rekkefølgekrav skal dekkes av salgssum fra eiendommen («Biltomta»).

Vedlegg

- 1 Plankart Selbu sentrum sør r2021-000-03_230411
- 2 21.04.23_Planbestemmelser for Selbu Sentrum sør
- 3 Endringer i reguleringsbestemmelser og plankart Selbu sentrum sør etter høring og offentlig ettersyn 21.04.2023
- 4 180423 Planbeskrivelse Selbu sentrum sør
- 5 170423_illustrasjonsvedlegg
- 6 A20-14 3D fra Nordvest
- 7 A20-13 3D fra 705, fra Tydal
- 8 A20-15 3D fra 705, fra TRH
- 9 A20-11 3D fra Sør
- 10 A20-12 3D fra Vest
- 11 180423 Utomhus til reguleringsplan BS1
- 12 Høringsuttalelser til selbu sentrum sør med kommentarer 180423
- 13 NOT001 Støyvurdering - Sentrumsgården Selbu.pdf
- 14 Fylkeskommunens uttalelse til reguleringsplan Selbu sentrum sør - Selbu kommune.PDF
- 15 Selbu sentrum sør - Selbu middelalderkirke - Riksantikvarens innspill til reguleringsplan - Ber fylkeskommunen reise innsigelse.PDF
- 16 Merknad til reguleringsplan (detaljregulering), Selbu sentrum sør (Selbu skystasjon) - Selbu kommune.pdf
- 17 68/4 - Vedr. 21-267815-6 - Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Selbu sentrum sør
- 18 Høringsuttalelse til reguleringsplan for Selbu sentrum sør - Selbu kommune.pdf
- 19 Fylkeskommunen trekker innsigelse til reguleringsplan Selbu Sør, Selbu kommune.PDF
- 20 Reguleringsplan for Selbu sentrum, Selbu kommune. Riksantikvarens vurdering av justert planforslag.PDF
- 21 Saksprotokoll 1. gangs behandling - Reguleringsplan - Selbu sentrum sør

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, kontor, tjenesteyting og forretninger. Det åpnes ikke for plasskrevende forretninger/handel. 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 plassering av kollektivknutepunkt.

Reguleringsplanen åpner for gjennomkjøring fra fv. 705 til Kvellovegen gjennom området. Vegtrasé for Gjelbakken er flyttet 10 meter, i tråd med 1.gangs behandling. Plankartet viser et godt og sammenhengende tilbud for myke trafikanter med fortau langs Gjelbakken, Kvellovegen og Nestansringen, deler av disse strekningene er sikret opparbeidet gjennom rekkefølgekrav. Kollektivholdeplass er regulert langs Gjelbakken ved rådhuset. Kommunedirektøren mener det er behov for å regulere ny plassering for kollektivknutepunkt i sentrum, i egen reguleringsplan.

Det er reguleringsbestemmelsene og plankartet som er juridisk bindende dokumenter og som er de ytre rammene for hva som kan etableres innenfor planområdet. Illustrasjonene som følger planforslaget til 2.gangs behandling er førende for byggesak i felt BS1. Det vil fortsatt være rom for noen endringer, men illustrasjonene viser hovedtrekkene ved utbygging i BS1.

Etter høring og offentlig ettersyn har kommunedirektøren vært i lengre dialog med Trøndelag fylkeskommune og Riksantikvaren på grunn av varslet innsigelse. Denne er nå trukket på grunnlag av justeringer som er gjort i planforslaget. Dette dreier seg om tillatte byggehøyde i planområdet, sett i sammenheng med Selbu kirke og landskapet for øvrig.

Bakgrunn for saken:

Denne reguleringsplanen er grunnlaget for videre sentrumsutvikling i Mebonden. Kommunen eier deler av planområdet i dag, og målet med ny reguleringsplan er å legge til rette for at tomta blir solgt for videre utvikling. I politisk sak vedr. videre salgsprosess av «biltomta» (19.04.21) står det i vedtaket at Kommunestyret ønsker et levende og aktivt sentrum der folk trives. Granby Næring AS er potensiell kjøper av eiendommene, og er initiativtaker til det private planforslaget som viser deres ønsker for hva som skal være de ytre rammene for deres prosjekt videre.

Hovedproblemstillingene i saksframlegget er knyttet til byggehøyder og estetisk utforming av bebyggelse, behovet for å sikre en framtidig og trygg vegtrasé for Gjelbakken, og et fungerende tilbud for myke trafikanter i sentrum, samt etablering av kollektivholdeplass.

På kommunens eiendom i planområdet er det i dag etablert kollektivholdeplass. For at tomta 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 det kommunedirektøren anser for å være et minimumskrav til utbygging for at planforslaget til Granby Næring AS skal være godt nok.

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 dermed kommunens ansvar å reetablere den infrastrukturen som finnes i området i dag. Kommunens inntekt fra salget av eiendommen skal investeres videre i reetablering av kollektivholdeplass og annen nødvendig infrastruktur i sentrum som følger av rekkefølgekravene.

Saksopplysninger:

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 justerte avkjørsler fra fv. 705 og Gjelbakken, samt fortau og annen infrastruktur.
Størrelse på planområdet	Ca. 45 dekar

Planområdet ligger sørøst i Mebonden, Selbu sentrum. Planområdets ytterkanter er fv. 705, Gjelbakken og Kvellovegen. Vegbanene inngår i plankartet. I planområdet ligger «biltomta», bygg for Selbu Energiverk AS og Selbutrykk, 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 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

Endringer etter 1.gangs behandling av reguleringsplanen

Se vedlagte dokumenter som omtaler endringer gjort i dokumentene etter 1.gangsbehandling og konsekvensene av disse, og oppsummering av innkomne høringsuttalelser med kommunedirektørens kommentar. Vedlegg nr. 3 og 12.

Drøfting:

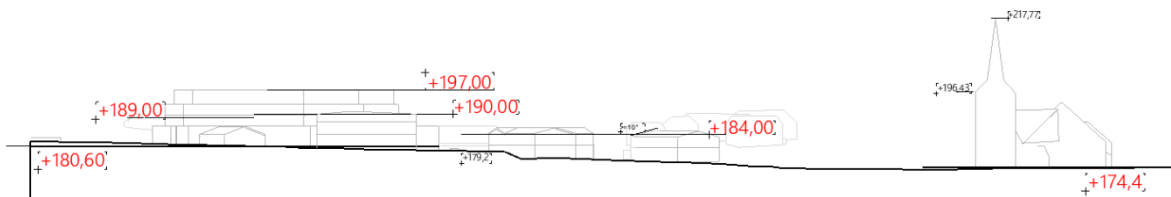
1. Høyde på bebyggelse i planområdet, sett i sammenheng med Selbu kirke.

Reguleringsplanen begrenser høyden på bebyggelsen med maksimal byggehøyde knyttet til kotehøyder vist i plankartet. Med unntak av felt BS3.

Trøndelag fylkeskommune (TRFK) og Riksantikvaren (RA) skrev i sine høringsuttalelser at de er svært kritiske til at bebyggelsen i Mebonden skal konkurrere med høyden til Selbu kirke. De er også opptatte av at ny bebyggelse i planområdet for Selbu sentrum sør ikke forringer landskapsforståelsen og kirkas plassering i Mebonden og landskapet for øvrig.

Kommunedirektøren har i dialog med TRFK og RA lagt stor vekt på hva gjeldende reguleringsplan fra 2017 sikrer når det gjelder høyder. Planen fra 2017 åpner for en gesimshøyde på 10 meter generelt, men åpner for 13 meter dersom det bygges med inntrukken fjerdeetasje. Gjennom dialog med både TRFK/RA og forslagsstiller/tiltakshaver er maksimal gesimshøyde i plankartet nå nedjustert med 2 meter for BS1, 0 meter for BS2 og 4 meter for BS4 etter 1.gangs behandling av saken. For felt BS3 er det nå de samme bestemmelsene som gjelder som i reguleringsplan fra 2017 (generelt 10 meter, 13 ved inntrukken fjerdeetasje). Dette innebærer at tillatt høyde på bebyggelse innenfor planområdet er i hovedsak lavere enn hva som tillates etter gjeldende reguleringsplan fra 2017, med unntak av begrenset område i BS1. Disse endringene er lagt til grunn for at TRFK/RA har trukket sin innsigelse. Se tabell over tillatte høyder i gjeldende plan 2017 og planforslag 2022/2023 på neste side.

Kommunedirektøren vurderer at planen kan åpne for de foreslåtte høydene i reviderte plandokumenter mars 2023. For å begrense høydene er bestemmelsen som åpner for at maksimal høyde tillates med inntil 2 meter ekstra, ved bruk av takvinkel= 10 eller mer, tatt ut for det begrensede området (L-form) i BS1. Denne bestemmelsen gjelder heller ikke BS3. Da vil bebyggelsen i L-formen ha en maksimal høyde som er ca 0,6 meter høyere enn gesimsen på Selbu kirke (se figur 2). Denne begrensningen i reguleringsbestemmelsene vil ikke ha konsekvenser for realiseringen av bebyggelsen de illustrasjonene som tiltakshaver nå har utarbeidet.



Figur 2 Utsnitt fra illustrasjonsvedlegg, høydeplan og situasjonssnitt side 8

Område i plan	Laveste kotehøyde på eksisterende terreng i delfeltet	Maks tillatt høyde i gjeldende reguleringsplan 2017	Maks tillatt høyde i reguleringsplan før høring 2022		Maks tillatt høyde i revidert reguleringsplan etter høring, 2023		Differanse meter mellom gjeldende reguleringsplan (2017) og revidert planforslag 2023
			Meter i differanse fra eksisterende terreng		Meter i differanse fra eksisterende terreng		
BS1	179 (kote)	10/13 meter	191/199 (kote)	12/20 meter	189/197 (kote)	10/18 meter + 2 meter ved takvinkel= 10 elr større	-3/+5 meter med flatt tak -1/+7 meter ved takvinkel
BS2	178 (kote)	10/13 meter	190 (kote)	12 meter	190 (kote)	12 meter + 2 meter ved takvinkel= 10 elr større	-1 meter ved flatt tak +1 meter ved takvinkel
BS3	175 (kote)	10/13 meter	190 (kote)	15 meter	Generell gesimshøyde maks 10 meter, 13 meter ved inntrukken fjerdeetasje.		0 meter De samme bestemmelsene som gjelder fra 2017.
BS4	174 (kote)	10/13 meter	186 (kote)	12 meter	184 (kote)	8 meter + 2 meter ved takvinkel= 10 elr større	-5 meter ved flatt tak -3 meter ved takvinkel

2. Plasskrevende handel/storvarehandel er tatt ut av planforslaget.

Planforslaget som ble sendt på høring høsten 2022 åpnet for plasskrevende forretning/storvarehandel innenfor felt BS4. Hva plasskrevende forretning innebærer var ikke konkretisert i planforslaget, men som et eksempel er det beskrevet slik i et vedtak i kommunestyret i Ås kommune i 2020: Motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast/byggevarer, planter/hageartikler, hvitevarer, brunevarer og møbler.

Slik type forretning, som nevnt over, medfører annen type trafikk mønster enn detaljvarehandel. Flere vil ha behov for henger og større kjøretøy når de skal handle, noe som vil medføre økt trafikk av tyngre kjøretøy. Dette er ikke et trafikk mønster som er i tråd med en ønsket sentrumsutvikling, der det er ønskelig med trivelige og trafiksikre utearealer for myke trafikanter. Videre har bebyggelse med plasskrevende forretning gjerne større utelager. Dette er sjeldent positivt for det estetiske uttrykket, og gir heller ingen god arealutnyttelse i et sentrumsområde.

Av hensyn til nærheten til Selbu kirke og kirkegården, og hvordan stedet brukes som lokalitet for høytidelige arrangementer og stunder, vurderes ikke plasskrevende forretning med tilhørende utelager som god arealbruk i felt BS4, eller i det øvrige planområdet for Selbu sentrum sør. Dette både med tanke på trafikk og støy fra den type virksomhet. Riksantikvaren/Fylkeskommunen har lagt til grunn for sine vurderinger at reguleringsbestemmelsene endres for at de skal trekke sin varslede innsigelse. Derfor åpner ikke reguleringsbestemmelsene lengre for plasskrevende forretning i planområdet.

3. Estetisk utforming, inkl takvinkel

En reguleringsplan skal legge føringer for utformingen av bebyggelsen i et planområde. Dette har også vært et sentralt tema i dialogen med TRFK og RA. TRFK og RA har vist til en mulighetsstudie/stedsanalyse som ble gjennomført for Mebonden (initiativ Selbu kommune) i 2014. Analysen skulle være grunnlaget for ny sentrumsplan som ble vedtatt i 2017, som er den gjeldende

reguleringsplanen for området i dag. Stedsanalysen fra 2014 har ikke blitt lagt til grunn for utarbeidelsen av reguleringsplan Selbu sentrum sør. Analysen inneholder blant annet illustrasjoner av bebyggelse i sentrum, og viser flere bygninger med mindre grunnflate i området for Selbu sentrum sør/biltomta.



Figur 3 Illustrasjon fra mulighetsstudie Selbu sentrum 2014, Asplan Viak

Selv om mulighetsstudien lå til grunn for utarbeidelsen av reguleringsplanen i 2017 sikrer ikke reguleringsbestemmelsene fra 2017 denne type struktur i bebyggelsen. Mulighetsstudien omtaler særlig to områder i Mebonden som problemområder. Dette er områdene som inngår i Selbu sentrum sør, og trafikkområdet langs Nestansringen. Angående området som nå inngår i Selbu sentrum sør står det i analysen at «det fremstår i dag som rotete med utflytende kjøre- og trafikkareal og ulike typer bebyggelse. (...) Dette området framstår i dag som en barriere mellom sentrumsområdet og Selbu kirke».

Gjennom dialogen med TRFK og RA, og videre arbeid med planforslaget med tiltakshaver for Selbu sentrum sør, er det lagt vekt på ønsket om å ivareta kirkas plass i sentrum. Det er også lagt inn sikkorridor i plankartet (omtalt senere i saksframlegget). Kommunedirektøren vurderer at nye reguleringsbestemmelser ivaretar visjonene i mulighetsstudien fra 2014 i større grad enn sentrumsplanen fra 2017. Reguleringsbestemmelsene som følger Selbu sentrum sør stiller høyere krav til framtidig bebyggelse i planområdet. Her er en sammenstilling som viser forskjellene fra 2017 og 2023 når det gjelder krav til utforming:

Reguleringsbestemmelser 2017	Reguleringsbestemmelser 2023
<p><u>3.1.5 Høyder på bebyggelse</u></p> <p>Alle bygg på sørvesiden av fylkesveg 705 skal ha maks tre etasjer og gesimshøyde skal maks være 10 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Det tillates i tillegg en inntrukket fjerdeetasje (...) med maks gesimshøyde på 13 meter.</p>	<p><u>4.1.1 Bebyggelsens plassering og høyder</u></p> <p>Kotehøyder på plankartet angir maksimale byggehøyder. Ved takvinkel større eller lik 10 grader tillates mønehøyde inntil 2 meter høyere for flere delfelt i planområdet.</p>
<p><u>3.1.5 Høyder på bebyggelse</u> (...)</p>	<p>Nye bestemmelser stiller ingen krav til takvinkel eller takutforming.</p>

<p><i>Saltak/pulttak tillates ikke på bygg med inntrukket etasje på toppen.</i></p>	
<p><u>3.1.6 Utforming av bebyggelse/estetiske krav:</u></p> <p><i>Bygninger skal framstå slik at de danner helhetlige bygningsmiljøer med bevisst holdning og begrunnelse for dimensjonering av uterommene. Innenfor hovedprinsippet om et helhetlig bygningsmiljø skal det gis rom for at enkelte bygninger også kan framstå som individuelle bygg dersom disse skal romme viktige og spesielle funksjoner for offentligheten.</i></p> <p><i>(...) Utforming av bygninger og forholdet til omkringliggende bebyggelse, samt plassering og utforming av skilt og reklame, skal fremgå av dokumentasjonen som følger søknad om byggetillatelse.</i></p>	<p><u>3.1.3 Estetisk utforming (bygg og utomhus)</u></p> <p>Ny bebyggelse og nye anlegg skal gis en utforming som tilfører sentrumsområdet kvalitet i arkitektonisk utforming og volummessig oppbygging.</p> <p>a) 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. Hver bygningskropp med stort fotavtrykk utformes som enkeltstående bygningskropper, gjerne med brudd i fasadeliv, varierte gesimshøyder og fasadekledninger til inntilliggende bygningskropper, på en måte som gjør at bebyggelsen innenfor hvert felt ikke fremstår for stor i forhold til bebyggelsen ellers i Selbu sentrum. Dominerende fasadematerialer skal være av tre, puss eller mur.</p> <p>c) Takflater skal ha mørke farger med overflate som er tilpasset omgivelsene i Selbu. Takflatene kan utformes som grønne tak (vegetasjonsdekke), og det tillates solcellepaneler. Tilplanting av uønskede, fremmede arter på taket tillates ikke.</p> <p>g) All belysning skal ha lyskilde som peker mot terreng.</p> <p>h) Skilt på fasade skal ha lysstyrke som ikke virker sjenerende for naboer eller kulturmiljøet rundt Selbu kirke. Lysstyrken skal være regulerbar og kunne dempes på kveldstid.</p>
<p><u>3.3.2 Utforming av bebyggelse - sentrumsformål:</u></p> <p><i>(...) Minimum 50% av fasadeflaten langs byggelinjene skal ha et åpent uttrykk i første etasje i form av vinuer/dører/glasspartier. Fasader ut mot offentlige rom skal ha en høy arkitektonisk kvalitet, og ny bebyggelse skal gjennom utforming og materialbruk bidra til visuell kvalitetsheving av området.</i></p>	<p><u>3.1.3 Estetisk utforming (bygg og utomhus)</u></p> <p>b) På bakkeplan skal andelen fasader med vindusåpninger være så stor som konstruksjon og bakenforliggende funksjon kan tillate. Ved inngangssoner skal fasadene gi inn- og utsyn, og ha særlig god kvalitet med slitesterkt materiale og utførelse.</p>

I punkt 2 i saksprotokoll fra 1.gangs behandling av reguleringsplanen (14.06.2022) ble det vedtatt at bebyggelsen innenfor BS1, BS2 og BS3 ikke skal bestå av sandwich-elementer (eller lignende). Dersom det skal etableres bebyggelse med slike elementer innenfor BS4 skal byggene kles på utsiden med treverk. I samtale med forslagsstiller etter 1.gangs behandling har kommunedirektøren kommet fram til at dette punktet ikke tas inn i reguleringsplanen, til tross for vedtak i 1.gangs behandling. Årsaken til dette er at det i reguleringsbestemmelse 3.1.3 er sikret at *ny bebyggelse og nye anlegg skal gis en utforming som tilfører sentrumsområdet kvalitet i arkitektonisk utforming og volummessig*

oppbygging, og at dominerende fasadematerialer skal være av tre, puss eller mur. Dette er vurdert til å være en god nok reguleringsbestemmelse til at det er sikret at det ikke skal etableres så kalte «sandwich-bygg» i planområdet.

4. Byggesaksbehandling og førende illustrasjoner for BS1

Reguleringsbestemmelsene som følger Selbu sentrum sør stiller strengere føringer enn sentrumsplan fra 2017. Særlig når det gjelder bebyggelsens form og hvordan den skal harmonere med annen bebyggelse i sentrum. Samtidig som at de på mange måter fortsatt er romslige.

Reguleringsbestemmelsene er rammene for administrativ behandling av byggesøknaden. Byggesaksbehandlere vurderer innsendte tegninger mot bestemmelser og retningslinjer i reguleringsplanen, teknisk forskrift, og ellers faglig skjønn. Dersom det ikke er stilt spesifikke krav i reguleringsbestemmelsene er det større rom for at tiltakshaver får legge føringene for bebyggelsen som skal etableres. Det legges ikke opp til politisk behandling av byggesøknader som er i tråd med reguleringsbestemmelsene innenfor planområdet til Selbu sentrum sør. Vedlagt saksframlegget ligger illustrasjoner som skal være førende for byggesak i delfelt BS1. At illustrasjonene er førende vil si at det kan gjøres justeringer og tilpasninger av bebyggelse og tiltak, men illustrasjonene viser hovedtrekkene for utbygging i BS1. Eventuelle justeringer skal være i tråd med reguleringsbestemmelsene.

Det er vurdert at illustrasjonene er i tråd med estetiske krav i reguleringsbestemmelsene av byggesaksbehandler i Selbu kommune. Illustrasjonene viser høy og mye vegetasjon langs fv. 705. Den konkrete formen for vegetasjon i dette området er ikke avklart.

Illustrasjonene som viser mer konkret utbygging i BS1 har ikke vært vedlegg i plansaken når den har vært ute til høring og offentlig ettersyn, eller til nabovarsling. Tidligere illustrasjonsvedlegg som viser L-formasjon i BS1 har vært vedlegg i begrenset nabovarsling til naboer og relevante sektorinteresser.

5. Siktsoner mot Selbu kirke fra omkringliggende områder

Dialogen kommunedirektøren har hatt med TRFK og RA har dreid seg mye om sikt mot Selbu kirke fra omkringliggende områder. Gjeldende sentrumsplan (2017) sikrer sikt mot Selbu kirke fra fv. 705 over det regulerte friområdet (o_GF1, dyrkamarka på gnr/bnr 67/1), sørøst i planområdet. Den sikrer ikke frisikt fra andre områder. TRFK og RA har ønsket at det sikres siktsoner fra fv. 705 ved BS1 (krysset fv. 705/Gjelbakken). Kommunedirektøren har understreket at det ikke har vært sikret sikt herfra til Selbu kirke i gjeldende reguleringsplan (2017), og at det heller ikke har vært faktisk sikt mot kirka herfra før gulgarasje/bussgarasje ble revet sommeren 2022. Tiltakshaver har regulert en sikkorridor i plankartet (område #4), som er regulert fra framtidig torg og bestemmelsesområde #2, og sør mot kirkespiret. Denne siktaksen er for øvrig delvis i tråd med siktsoner vist i illustrasjon i mulighetsstudie for Selbu sentrum 2014 (figur 4). Siktaksen vil sikre at man ser kirka fra deler av framtidig torg i BS1/BS2, og vil opprettholde synligheten fra sentrale deler av sentrum. Dette vurderes som en positiv endring av plankartet etter høringen.



Figur 4 Siktsoner i Selbu sentrum i mulighetsstudie 2014, Asplan Viak

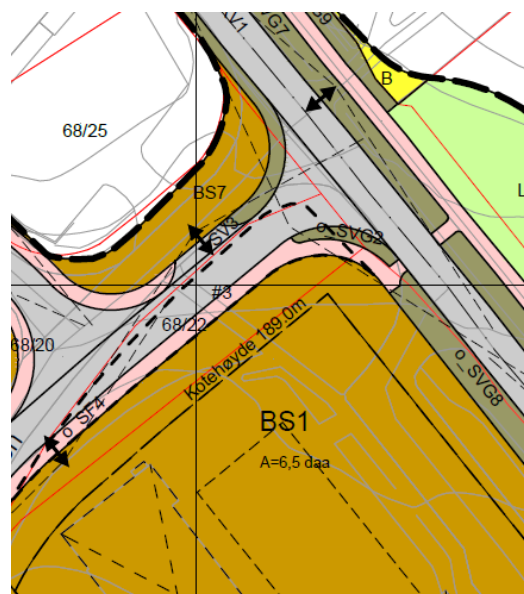
6. Framtidig flytting av Gjelbakkvegen – 10 meter eller 6 meter?

I vedtak til 1.gangs behandling av reguleringsplan Selbu sentrum sør 14.06.2022, ble det i punkt 5 sikret at *krysset Gjelbakken/fv. 705 reguleres 10 meter lengre sørøst for dagens senterlinje. Vegtraseen på Gjelbakken skal reguleres videre sørover slik at den får en god vegløsning, samt at den skal beslaglegge så lite av BS1 som mulig.*

I gjeldende plankart fra 2017 er krysset Gjelbakken/fv. 705 regulert som rundkjøring 25 meter sørøst for dagens kryss. For å opprettholde reguleringen av en sikrere kryssløsning for krysset Gjelbakken/fv. 705 og avkjørsel til dagens Kiwi/Sport1 foreslo kommunedirektøren å regulere krysset 10 meter sørøst for dagens kryss, som en mellomløsning. Dagens kryss oppleves som trafikkfarlig, med flere nesten- og småulykker gjennom året. Med særlig siktutfordringer vinterstid.

Gjennom arbeidet med reguleringsplanen etter 1.gangs behandling har kommunedirektøren vurdert behovet for hvor langt vegen skal flyttes. Tiltakshaver uttrykker at de har behov for arealet i BS1 til parkeringsareal og annet vegareal. Det er lagt inn en sone i plankartet over framtidig planlagt flytting av Gjelbakken (besmelsesområde #3). Reguleringsbestemmelse 8.3 sikrer at dette området kan benyttes til parkering/uteområder for virksomhet i felt BS1 fram til Gjelbakken flyttes 10 meter, jf. plankartet.

For å imøtekomme tiltakshavers plassbehov i BS1 har kommunedirektøren vurdert at det kan være tilstrekkelig å flytte krysset Gjelbakken/fv. 705 seks meter sørøst fra dagens beliggenhet. Dette vurderes som et minimum for å ivareta trafiksikkerheten i krysset. Dette er ikke endret i plankartet som er løftet til behandling, men vil evt. bli endret i tråd med vedtak. For å sikre realisering av flyttingen av Gjelbakken foreslår kommunedirektøren også at det legges inn et rekkefølgekrav om at vegen skal flyttes i tråd med plankartet, samtidig som etablering av fortau o_SF4, før brukstillatelse i felt BS1 og/eller BS2. Dersom dette vedtas fjernes bestemmelsesområde #3 (omtalt over) med tilhørende reguleringsbestemmelse.



Figur 5 Område #3 og regulering av Gjelbakken i plankart 2023

7. Plassering av kollektivknutepunkt i Mebonden og behov for ny reguleringsprosess.

Forslag til plassering av kollektivholdeplasser langs Gjelbakken er videreført fra reguleringsplan Selbu sentrum 2017. Kommunedirektøren har ikke funnet tidligere analyser som viser at denne plasseringen er hensiktsmessig. Plasseringen er heller ikke vurdert i trafikkanalyse utarbeidet av Rambøll i forbindelse med reguleringsplan Selbu sentrum sør.

I høringsuttalelser fra Trøndelag fylkeskommune, AtB og Vy (lokalt) kommer det fram at plassering av kollektivholdeplass(er) langs Gjelbakken er svært uheldig. Det er flere årsaker til dette. Blant annet fører plasseringen til unødvendig kjøring av hovedvegnettet (fv. 705), økt trafikk av større kjøretøy i sentrum, vegnettet Gjelbakken/Kvellovegen oppnår ikke kravene til vegnett for kollektivtrafikk iht. vegnormalene, og behovet for holdeplass i nærhet av venterom/fasiliteter og pendlerparkering.

Det foreligger ingen innsigelse knyttet til dette temaet, men sterke faglige råd. Kommunedirektøren er enig i at det vil være uheldig med økt trafikk langs Gjelbakken, og ventende busser langs vegbanen kan gjøre vegene mer uoversiktlig for andre bilister og myke trafikanter. På grunn av at det er ønskelig med et trafiksikkert og hyggelig sentrum ser kommunedirektøren behovet for å se på

alternativ plassering for kollektivholdeplass/knutepunkt i Mebonden. Kommunedirektøren vurderer at en slik utredning bør skje gjennom en egen detaljreguleringsplan, initiert av Selbu kommune. En slik plan vil kunne vurdere flere aktuelle områder i Mebonden, og involvere relevante parter i prosessen. Behovet for tid gjør at det ikke er mulig å ta disse avgjørelsene i forbindelse med reguleringsplan Selbu sentrum sør. Derfor ønsker kommunedirektøren å igangsette egen plansak for å så raskt som mulig ha ny plassering for kollektivknutepunkt regulert og opparbeidet.

Gjennom dialog med AtB er det kommet til enighet om at kollektivholdeplass langs Gjelbakken blir liggende i plankartet som foreslått, slik at den kan opparbeides som midlertidig løsning fram til nytt knutepunkt er opparbeidet. Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at delfelt BS2 kan benyttes som kollektivholdeplass fram til ny bebyggelse skal etableres i feltet. Reguleringsbestemmelsene åpner for at kollektivholdeplassen langs Gjelbakken kan benyttes til langsgående parkering dersom kollektivholdeplass etableres et nytt sted i sentrum.

8. Rekkefølgekrav knyttet til offentlige fortau og veg i planforslaget, og finansiering.

Det er flere fortau som er regulert i plankartet, men som ikke er sikret gjennom rekkefølgekrav. Ett av disse er fortau o_SF6 som er den sørligste delen av fortauet langs østsiden av Gjelbakken. Det vil være naturlig at dette realiseres i forbindelse med ny bebyggelse innenfor delfelt BS2 og/eller BS3, som er de tilliggende delfeltene til fortauet. På bakgrunn av dette anbefaler kommunedirektøren at dette sikres gjennom rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Jf. punkt 14. i vedtak fra 1.gangs behandling har kommunedirektøren mottatt prisestimat for de tiltakene som følger av rekkefølgekrav foreslått i 1.gangs behandling. Dette gjelder (se side 18 i saksframlegg til 1.gangs behandling):

- Fortau o_SF1, Gjelbakken sør, vestside.
- Kollektivholdeplass langs Gjelbakken + leskur
- Fortau o_SF2, Gjelbakken midt fram til avkjørsel Nestansringen, langs Nestansringen fram til gang- og sykkelveg/forbi p-plass på nordsiden av Banken.
- Fortau o_SF4 Gjelbakken nord, østside (langs BS1 og deler av BS2)
- Fortau o_SF7, fra krysset Gjelbakken/Kvellovegen til avkjørsel menighetshuset.
- Kryssing av o_SF4 over fv. 705.
- Opphøyet gangfelt (bred løsning) over Gjelbakken fra bestemmelsesområde #2 til dagens torg ved rådhuset.

I tillegg inneholder prisestimatet flytting av krysset Gjelbakken/fv.705 10 meter.

Prisene inkluderer en usikkerhetsmargin på +50%, eks mva. Samlet kostnad for tiltak i rekkefølgekrav og flytting av Gjelbakken er ifølge prisestimatet i overkant av 3,5 millioner kroner.

På bakgrunn av mottatt estimat anbefaler kommunedirektøren at det knyttes rekkefølgekrav til flytting av krysset Gjelbakken/fv. 705, i tillegg til de tidligere vedtatte rekkefølgekravene. Årsaken til dette er at det vil være positivt for område å få en mer trafiksikker løsning så snart som mulig, og at tiltaket realiseres samtidig med etablering av fortau o_SF4 og andre tiltak på vegnettet i området.

Saken om videre salgsprosess av «biltomta» (19.04.21, saksnr 12/21 i KS) viser til opsjonsavtalen som gir en del kostnader med fjerning av bygninger, masser o.l. i området. I tillegg vil reguleringen av Selbu sentrum sør pålegge Selbu kommune og tiltakshaver kostnader i form av rekkefølgekrav. Senere vil det også påløpe kostnader knyttet til kollektivknutepunkt. Kostnader knyttet til rekkefølgekrav og regulering av nytt kollektivknutepunkt dekkes av salgssum så langt som mulig. Regulering av og løsning for nytt kollektivknutepunkt vil komme i egen sak. Denne vil også ivareta evt. behov for tilleggsbevilgning ut over det som kan dekkes av salgssummen for «biltomta».

Punkt 15 i vedtak fra 1. gangs behandling vedtok at det skulle sikres i reguleringsbestemmelsene at kostnadene for etablering av fortau o_SF4 skulle fordeles mellom tiltakshaver og Selbu kommune.

Etter 1.gangs behandling av planforslaget har kommunedirektøren erfart at plan- og bygningsloven ikke åpner for at reguleringsbestemmelser kan regulere hvem som skal stå for hvilke kostnader som følger av realisering av rekkefølgekrav. Slike kostnadsfordelinger sikres gjennom en utbyggingsavtale. Derfor er ikke kostnadsfordelinger sikret i reguleringsbestemmelsene. Utbyggingsavtalen skal politisk behandles i egen sak.

Vurdering av planforslaget:

Planforslaget er i stor grad i tråd med kommunens overordnede planverk og visjoner for framtidig utvikling av Mebonden som sentrum. Inkludert den nylig vedtatte trafikksikkerhetsplanen. Reguleringsbestemmelsene legger gode føringer for hva som kan etableres gjennom framtidig utvikling av området, og ønsket om et levende og aktivt sentrum der folk trives.

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 for myke trafikanter og øvrig trafikk. Samtidig som at dette gjør at sentrum føles tryggere å ferdes i for myke trafikanter, kan det også bidra til at flere velger å bevege seg i sentrum til fots i stedet for å kjøre bil mellom butikkene. Dette vil gi helsemessig og klimamessig gevinst. Det vil også kunne føre til økt aktivitet og mangfold i sentrum.

Folkehelse, naturmangfold, landbruk og andre relevante temaer er vurdert i saksframlegg til 1.gangs behandling. Det er ikke gjort endringer i planforslaget som endrer disse vurderingene. Det er positivt at det er utarbeidet en støyrapport for felt BS1 i reguleringsplanen. Støyrapporten konkluderer med at deler av den planlagte boligbebyggelsen er noe utsatt for trafikkstøy. Noen leiligheter i felt B2 (se støyrapport) har ikke tilgang til stille side. Tiltak må vurderes i byggesak.

Kommunedirektørens konklusjon:

På bakgrunn av de foreslåtte endringene i innstillingen, og vurderingene som kommer frem av saksframlegget og tilhørende vedlegg, fremmes planforslaget for Selbu sentrum sør til 2.gangs behandling og endelig vedtak.

Andre relevante dokumenter i saken:

- Tidligere utgaver av planforslaget
- ROS-analyse (vedlegg i 1.gangs behandling)
- Trafikkanalyse (vedlegg i 1.gangs behandling)
- Geoteknisk notat (vedlegg i 1.gangs behandling)
- Overordnet VA-plan (vedlegg i 1.gangs behandling)
- VA-kart x2 (vedlegg i 1.gangs behandling)
- Faglig uttalelse fra folkehelsegruppa, arbeidsgruppa for trafikksikkerhet (vedlegg i 1.gangs behandling)
- Reguleringsplan Selbu sentrum (2017)
- Mulighetsstudie for Selbu sentrum, Asplan Viak (2014)
- Møtoreferater
 - o Oppstartsmøte
 - o Møte med fylkeskommunen og AtB om kollektivholdeplass Selbu sentrum sør 241123

- Møte og befaring med fylkeskommunen og Riksantikvaren ang innsigelse 061222
- Møte med Vy angående kollektivholdeplass 040123
- Notater fra møte med fylkeskommune og Riksantikvar 020223
- Stikkord fra møte med fylkeskommune og Riksantikvaren 170223
- Møte med fylkeskommune og Riksantikvaren 170323
- Utgående brev/e-poster
 - Anmodning om å trekke innsigelse til reguleringsplan Selbu sentrum sør 280223 (mottaker: Trøndelag fylkeskommune og Riksantikvaren)
 - Begrenset høring og nabovarsling – reviderte plandokumenter for reguleringsplan Selbu sentrum sør 210323
 - E-post til fylkeskommune, AtB, Vy: Oppdatering ang regulering av kollektivholdeplass Selbu sentrum sør 180423
 - Vedr. reguleringsplan Selbu sentrum sør, delfelt BS3 310323 (mottaker: Trøndelag fylkeskommune og Riksantikvaren)
 - E-post til fylkeskommunen: Vedr. reguleringsplan Selbu sentrum sør og behov for dispensasjon 300323 (med svar fra fylkeskommunen 300323)
- Inngående brev/e-poster
 - Tilbakemelding fra fylkeskommune og Riksantikvar etter møte og befaring 110123
 - Fra Riksantikvaren – Innsigelsen trekkes ikke 090323
 - Høringsuttalelser i sin helhet (Ingebrigt Garberg, Opplysningsvesenets Fond x2, Selbu Energiverk ASx2, Bodil Olsen (ingen merknad), Sametinget, Tore Rønsberg, Liv Grøtte, Mattilsynet, Harald Vada, NVE, Jarle Sørflakne x2, Eugen Sørflakne, AtB AS (første uttalelse), Leif Jensen (ingen merknad).