



### Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for samfunnsutvikling	32/23	04.05.2023
Det faste utvalg for plansaker	14/23	09.05.2023

### 67/69 - Endring av reguleringsplan Selbu sentrum, delfelt BS7 (E-laget)

#### Kommunedirektørens innstilling til Hovedutvalg for samfunnsutvikling:

Hovedutvalg samfunnsutvikling vurderer at trafikksikkerheten i planområdet er tilstrekkelig ivaretatt, og anbefaler Det faste utvalg for plansaker om å vedta planen med følgende endring:

1. Reguleringsbestemmelse 7.2 *Før brukstillatelse kan gis* endres slik at rekkefølgekravet ikke er knyttet til fortau o\_SF18. Dette for å ivareta eksisterende parkeringsplasser langs o\_VEG7.

#### Kommunedirektørens innstilling til Det faste utvalg for plansaker:

Jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre og tredje ledd vedtar Det faste utvalg for plansaker endringen av reguleringsplan Selbu sentrum ved delfelt BS7 (E-laget), med tilhørende reguleringsbestemmelser og plankart. Følgende endringer gjøres i reguleringsbestemmelsene:

1. Reguleringsbestemmelse 7.2 *Før brukstillatelse kan gis* endres slik at rekkefølgekravet ikke er knyttet til fortau o\_SF18. Dette for å ivareta eksisterende parkeringsplasser langs o\_VEG7.

#### PS 32/2023 67/69 - Endring av reguleringsplan Selbu sentrum, delfelt BS7 (E-laget)

#### Hovedutvalg for samfunnsutviklings behandling av sak 32/2023 i møte den 04.05.2023:

#### Behandling

Hovedutvalgets leder A. R. Rotvold ber hovedutvalget vurdere sin habilitet i saken.

Hovedutvalget finner A. R. Rotvold habil, **Enst.**

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

#### Vedtak i hovedutvalg samfunnsutvikling:

Hovedutvalg samfunnsutvikling vurderer at trafiksikkerheten i planområdet er tilstrekkelig ivaretatt, og anbefaler Det faste utvalg for plansaker om å vedta planen med følgende endring:

1. Reguleringsbestemmelse 7.2 *Før brukstillatelse kan gis* endres slik at rekkefølgekravet ikke er knyttet til fortau o\_SF18. Dette for å ivareta eksisterende parkeringsplasser langs o\_VEG7.

**PS 14/2023 67/69 - Endring av reguleringsplan Selbu sentrum, delfelt BS7 (E-laget)**

**Det faste utvalg for plansakers behandling av sak 14/2023 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 Selbu sentrum ved delfelt BS7 (E-laget), med tilhørende reguleringsbestemmelser og plankart. Følgende endringer gjøres i reguleringsbestemmelsene:

1. Reguleringsbestemmelse 7.2 *Før brukstillatelse kan gis* endres slik at rekkefølgekravet ikke er knyttet til fortau o\_SF18. Dette for å ivareta eksisterende parkeringsplasser langs o\_VEG7.

## Vedlegg

- 1 Reguleringsbestemmelser Selbu sentrum felt BS7 19.04.23
- 2 Plankart reguleringsendring Ebygget A3 M1000 06.03.2023.pdf
- 3 Planbeskrivelse.pdf

## Bakgrunn for saken:

Selbu kommune har mottatt søknad om endring av reguleringsplan Selbu sentrum (2017) for felt BS7 med tilhørende infrastruktur. Søknaden er innsendt av Håvard Eide på vegne av tiltakshaver.

## Saksopplysninger:

Søker – forslagsstiller/tiltakshaver	Håvard Eide/Nesta Eiendom AS
Berørt gnr./bnr.	68/48, 67/69, 68/36 m.fl.
Reguleringsplan som endres/PlanID	Selbu sentrum/2016-000-6
Hensikt med endringen	Åpne for boligformål i første etasje, regulere adkomst til delfelt BS7 fra Nestansringen, regulere bort parkering langs Nestansringen.
Reguleringsformål i gjeldende plan og KPA	Sentrumsformål, parkering og fortau i gjeldende reguleringsplan. Kombinert bebyggelse og anlegg i gjeldende KPA.

Området ligger helt sentralt i Mebonden. Bebyggelsens første etasje (nå kalt E-laget) består av butikker og et tidligere lager, med boliger i etasjene over. Området benyttes ellers til parkeringsformål til sentrumsfunksjoner.

For å komme til området i kommunens kartinnsyn følg denne linken:

<https://tinyurl.com/9cn9f9bt>

## Hensikten med planendringen

Hensikten med planendringen er å åpne for boligformål i deler av første etasje på eksisterende bebyggelse innenfor delfeltet.

Bestemmelsene endres slik at felles uterom i

sin helhet kan anlegges på takterrasse. Bestemmelsene endres også slik at felt BS7 kan ha adkomst

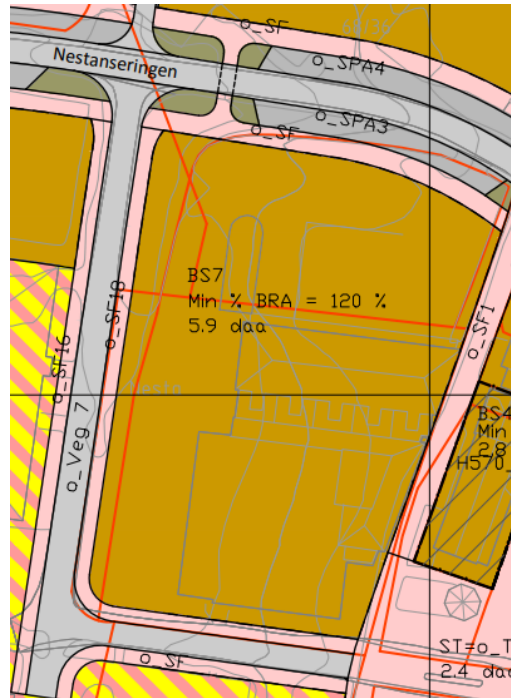


Figur 1 Kartutsnitt som viser planområdets plassering i Mebonden

fra både Nestansringen og o\_Veg7 mellom BS7 og BTB1 (Selbu legekontor/sykehjem), altså endres denne bestemmelsen slik at den stemmer over ens med eksisterende adkomstforhold.

### Gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel 2014-2024

Gjeldende reguleringsplan for området er Selbu sentrum, vedtatt i 2017. Reguleringsplanen bærer preg av å være regulert uten hensyn til det som eksisterer i Mebonden, og oppleves å være mer tilpasset urbane strøk med gatelangs parkering og høy arealutnyttelse.



Figur 2 Kartutsnitt som viser gjeldende reguleringsplan 2017

### Forslag til planendring

#### Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelsene som er vedlagt planendringen er utarbeidet med utgangspunkt i gjeldende reguleringsbestemmelser fra 2017. Dokumentet fra 19.04.2023 består av et utdrag av relevante bestemmelser for felt BS7 og er tilpasset dette endringsforslaget. Endringer av reguleringsbestemmelser er markert i gult i dokumentet.

I oversendt planbeskrivelse fra forslagsstiller er forslagsstillers forslag til bestemmelser, disse har blitt noe justert av kommunedirektøren før de ble lagt inn i dokumentet med reguleringsbestemmelser datert 19.04.2023.

#### Bebyggelse og anlegg

Tiltakshaver ønsker å endre deler av første etasje i eksisterende bebyggelse, samt bygge nytt tilbygg, til leiligheter. Gjeldende reguleringsplan åpner ikke for boligformål i første etasje innenfor sentrumsformål.

Forslag til ny bestemmelse 3.2.1 sikrer at inntil 35% av BRA i eksisterende bebyggelse med evt. nytt tilbygg i delfelt BS7 kan benyttes til boligformål. Den sikrer også at leilighetene skal plasseres på vestlig side av eksisterende bebyggelse. På vestsiden av eksisterende bebyggelse vil leilighetene ligge over sokkel, og på den måten ikke oppleves som at de ligger i første etasje.

Nytt forslag til bestemmelse 3.1.8 Uteoppholdsareal for boliger, er endret slik at felles uterom for boliger kan i sin helhet anlegges på takterrasse. Tidligere har bestemmelsen sikret at minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå.



*Figur 3 Bilde som viser bebyggelse i BS7 sin vestlige side*

### Vegformål og avkjørsel

I gjeldende reguleringsbestemmelser har felt BS7 kun adkomst fra o\_Veg 7 (vegareal sett i bilde i figur 2, over). Dette stemmer ikke over ens med eksisterende forhold. Bebyggelsen har en større parkeringsplass på nordsiden, med adkomst fra Nestansringen (o\_Veg 6). Reguleringsbestemmelse 3.2.3 åpner nå for at denne adkomsten fortsatt kan benyttes.



*Figur 4 Flyfoto som viser eksisterende avkjørsel fra Nestansringen*

## Parkering

I felt BS7 er det i dag en større parkeringsplass på nordsiden av bebyggelsen. Se Figur 4.

I plankart fra 2017 er det regulert gatelangs parkering langs Nestansringen. I revidert plankart er denne parkeringssonen (o\_SPA3) regulert bort (se figur 2). Fortau (o\_SF) er regulert langs Nestansringen, der parkeringssonen tidligere har vært regulert.

Rekkefølgekrav sikrer etablering av fortau før brukstillatelse kan gis. Det er også sikret i ny bestemmelse at det skal foreligge en utbyggingsavtale.

## **Naturmangfoldvurdering**

*For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.*

*Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfold i naturmangfoldloven § 8, viser vi til kommunens viltkart, offentlige databaser som Artskart, Naturbase og Sensitive artsdata, samt lokale kunnskaper om området.*

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur. Det er ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan finnes seg arter eller naturtyper i tiltaksområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer.

Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planendringen sammenlignet med gjeldende plan, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9–12.

## Markslagskart

Området er bebygd og ligger sentralt i sentrum av Mebonden. Det er ingen vannforekomster i planområdet.

## Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor området. I felt BS4 i planområdet for Selbu sentrum (2017) er et avgrenset område regulert til hensynssone Bevaring kulturmiljø, rundt Bjørkhov (gnr/bnr 68/16). Dette delfeltet blir ikke berørt av planendringen.

## **Høringsuttalelser**

<b>Høringsuttalelse</b>	<b>Kommunedirektørens kommentar</b>
<b>Statsforvalteren i Trøndelag</b> Kommunen bør gjøre en vurdering av fremtidig behov for areal til sentrumsfunksjoner som forretninger, tjenesteyting	Det er regulert flere områder der kan benyttes til

<p>og kontorer og om reguleringsendringen kan føre til at det på sikt kan bli behov for slikt areal, noe som kan føre til press på landbruksarealer nært sentrum. Vi legger til grunn ved eventuell endring av planen at det ikke blir behov for ytterligere areal til sentrumsfunksjoner som legger press på landbruksarealer. Utover dette har vi ingen merknader til endringen av reguleringsplanen.</p> <p>Vi legger til grunn at prinsipp om universell utforming av uteoppholdsareal på tak ivaretas gjennom at det etableres heis.</p>	<p>sentrumsfunksjoner i Mebonden. Og det vil med tiden også bli behov for flere slike områder, dersom utviklingen i Selbu fortsetter. I utgangspunktet ønskes det at slike områder ikke benyttes til boligformål i 1. etasje. I dette tilfellet (BS7) er det snakk om å etablere boliger i eksisterende bygningsmasse. Og boligene er sikret etablert på en slik måte at de ikke oppfattes som at de ligger i 1.etasje.</p> <p>Det er sikret i bestemmelsene at universell utforming skal legges til grunn.</p>
<p><b>Trøndelag fylkeskommune</b></p> <p>I forslag til nye bestemmelser for området, punkt 3.1.7, står det at uterommet anlegges på takterasse. Utemiljø som er for små, er en av vår tids utfordringer for barns helse og utvikling. Ved å anlegge uterommet på takterasse kan muligheten til å opparbeide områder for lek begrenses. Det vil også være utfordrende med universell utforming dersom uterommet etableres kun på takterasse. Vi gir <b>faglig råd</b> om at planbestemmelsens punkt 3.1.7 ikke endres slik som foreslått, men beholder opprinnelig ordlyd: «... Ved opparbeidelse av felles uterom skal minst halvparten av uterommet anlegges på terrengnivå ...».</p> <p><b>Vegforvaltning</b></p> <p>Vi kan ikke se at planforslaget berører forhold ved fylkesveg som vi har ansvaret for. Vi vil generelt anbefale at det planlegges for løsninger som holder myke og harde trafikanter adskilt og søker å minimere konfliktpunkt. Vi anbefaler at en til grunn for planlegging, dimensjonering mv benytter dimensjonering og veiledningsmaterialet slik det framkommer i Statens vegvesens håndbokserie.</p> <p><b>Kulturminner og kulturmiljø</b></p> <p><i>Nyere tid og kulturlandskap</i></p> <p>Endringer av bruksformål har ikke direkte innvirkning på kulturmiljøet knyttet til Selbu middelalderkirke så lenge ikke høyder og volum endres.</p>	<p>Bebyggelsen som skal videreutvikles er i stor grad beståen bygningsmasse. Dette legger begrensninger for hva som er mulig å anlegge innenfor delfeltet. På bakgrunn av dette beholdes reguleringsbestemmelsen som foreslått. Delfeltet ligger i nærheten av offentlig torg med muligheter for lek på terrengnivå.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Høyder endres ikke. Volum på eksisterende bebyggelse endres noe, men vil ikke ha innvirkning på kulturmiljøet knyttet til Selbu kirke.</p>
<p><b>Statens vegvesen</b></p> <p>Statens vegvesen legger til grunn at løsninger for myke trafikanter i tråd med prinsippene om universell utforming knyttet til felles uterom, vil innebære etablering av heis for rullestolbrukere til takterasse. Vi har ellers ingen vesentlige merknader.</p>	<p>Det legges til en bestemmelse som sikrer at universell utforming blir ivaretatt i hele reguleringsplanen.</p>

## **Drøfting:**

### Trafikksikkerhet

Det er positivt at det er regulert fortau langs Nestansringen (o\_VEG6), da det er behov for fortau på denne strekningen av vegen. Det vil øke trafikksikkerheten at dette fortauet blir etablert i forbindelse med utbyggingen av leiligheter i felt BS7. Dette er sikret i rekkefølgekrav i gjeldende reguleringsplan fra 2017, og videreført i planendringen.

Plankartet regulerer også fortau (o\_SF16 og o\_SF18) langs Nestansringen der vegen går sørover mellom E-laget og legekantoret (o\_VEG7). Altså mellom felt BTB1/BS9 og BS7. Fortau o\_SF16 er opparbeidet langs legekantoret. Fortau o\_SF18 er regulert over eksisterende parkeringsplasser. Det er behov for å beholde parkeringsplassene i området, slik forholdene er i dag. Det vil derfor være uheldig dersom rekkefølgekravet i bestemmelse 7.2 er knyttet til å opparbeide o\_SF18. På grunn av at o\_VEG7 ikke er en veg for gjennomkjøring er det noe begrenset trafikk i området.

Kommunedirektøren vurderer at trafikksikkerheten vil være tilstrekkelig ivaretatt i området, selv om ikke o\_SF18 opparbeides i forbindelse med nye leiligheter. Derfor anbefales det at fortauet forblir regulert i plankartet, men reguleringsbestemmelse 7.2 endres slik at det ikke knyttes rekkefølgekrav til o\_SF18.

### Folkehelse/Barn og unges interesser/Rekreasjon og utearealer

Planområdet ligger utenfor støysone fra fv. 705.

Det er allerede boligheter i den eksisterende bebyggelsen i felt BS7, over første etasje. Boligene vil bli liggende helt sentralt i sentrum, med kort avstand til alle sentrumsfunksjoner.

Forslagsstiller har skrevet at de vurderer at det er sannsynlig at omreguleringen i realiteten vil medføre mindre trafikkbelastning enn dagens situasjon på grunn av målgruppen for leilighetene som er voksne personer, som ønsker lettstelt bolig og lite behov for bilkjøring.

Det er positivt at felles uteareal kan plasseres på takterrasse. Områdene rundt bebyggelsen er i nærheten av trafikkerte veger. Det er også begrenset areal som kan benyttes til felles utearealer ved eksisterende bebyggelse.

### Helhetlig vurdering

I utgangspunktet vurderer kommunedirektøren at det skal være næring/kontor/tjenesteyting i første etasje i så sentrale områder, som BS7. På bakgrunn av at det er sikret i bestemmelsene at leiligheter i første etasje i BS7 skal ligge over sokkel på vestlig side av eksisterende bebyggelse, er kommunedirektøren foreløpig positiv til endringen. Leilighetene vil ikke oppfattes som at de er i første etasje når man ser bebyggelsen fra vestsiden.

Arealutnyttelsen er ikke endret fra gjeldende plan. Minimum utnyttelsesgrad er fortsatt MIN % BRA = 120%. Reguleringsbestemmelser i gjeldende plan fra 2017 åpner for mindre påbygninger til eksisterende bebyggelse tillates uten at minimum utnyttelsesgrad oppfylles.

### **Kommunedirektørens konklusjon:**

Kommunedirektøren har vurdert at planendringen kan behandles etter pbl. § 12-14 andre og tredje ledd med forenklet planprosess. Planendringen går ikke utover hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan fra 2017. Det faste utvalg for plansaker anbefales derfor å vedta planendringen med



de foreslåtte reguleringsbestemmelsene og plankart, med endring i bestemmelse 7.2 vedrørende fortau o\_SF18.