

Følgende endringer er gjort i reguleringsbestemmelsene og plankart for reguleringsplan Selbu sentrum sør etter høring og offentlig ettersyn, og før 2. gangs behandling

Det har i tidligere dokument for reguleringsbestemmelser vært feil i nummerering av bestemmelsene, dette er nå rettet opp.

Følgende punkter i bestemmelsene er endret

1. Bestemmelse 3.2 Miljøkvalitet knyttet til støy og forurensning er endret fra:

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021 og grenseverdiene gitt i tabell 2, gjelder med følgende presiseringer for boliger:

- Støyfølsomme oppholdsrom innendørs, skal ikke utsettes for støynivå over $L_{p,A,24h}$ 30dB.
- Ingen boenheter skal ha rom for varig opphold og soverom mot fasade der beregnet støynivå overstiger L_{den} 55dB på fasaden.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442:2021. Støynivå på uteoppholdsareal som medregnes for å oppfylle krav til uteoppholdsareal skal ikke overstige L_{den} 55 dB

Anbefalingene i T-1520 *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen* gjelder som bestemmelser for planområdet.

Til:

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021 og grenseverdiene gitt i tabell 2, gjelder.

- Støyfølsomme oppholdsrom innendørs, skal ikke utsettes for støynivå over $L_{p,A,24h}$ 30dB.
- For nedre del av gul støysone ($L_{den} > 55$ dB og ≤ 60 dB) stilles det krav om at alle boenheter skal ha stille side, hvor soverom kan plasseres.
- For øvre del av gul støysone ($L_{den} > 60$ dB og ≤ 65 dB) stilles det krav om at alle boenheter skal ha stille side og at minst ett soverom skal plasseres mot denne siden.
- Alle boenheter skal ha tilgang til privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 2 i T-1442:2021. Støynivå på uteoppholdsareal som medregnes for å oppfylle krav til uteoppholdsareal skal ikke overstige L_{den} 55 dB

Anbefalingene i T-1520 *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen* gjelder som bestemmelser for planområdet.

Konsekvenser av endring: Endringene anses for å være en konkretisering av bestemmelsene vedr. støy, og vil ikke føre til nye/negative konsekvenser for omkringliggende bebyggelse og miljø.

- Bestemmelse 4.1.1 Bebyggelsens plassering og høyder** sikrer nå at ved takvinkel større eller lik 10 grader tillates mønehøyde inntil 2 meter høyere (enn kotehøyder sikret i plankartet) i alle felt med sentrumsformål. Se endringer i kotehøydene i de ulike delfeltene i tabell i saksframlegget. Denne bestemmelsen gjelder ikke for det begrensede feltet i BS1 (L-form) eller i BS3.

Etter begrenset høring av reviderte dokumenter i mars/april 2023, til Statsforvalteren og naboer i og til planområdet, ble bestemmelsene for høyder i BS3 endret. Høydebestemmelsene er nå ordrett de samme som i reguleringsplan Selbu sentrum fra 2017. Det vil si at det ikke lenger er sikret et maksimal kotehøyde i plankartet for BS3, og at bestemmelsene sikrer en generell gesimshøyde på 10 meter, og maksimal 13 meter ved inntrukken fjerdeetasje. Disse endringene er gjort etter at Selbu Energi Eiendom AS har sendt høringsuttalelse om at de ikke ønsker begrensninger på sin eiendom sammenlignet med reguleringsplan fra 2017. Kommunedirektøren har vist til plan- og bygningsloven § 5-5 som sikrer at *det ikke kan fremmes innsigelse mot forhold i plansak som det kunne ha vært fremmet innsigelse mot i forbindelse med en tidligere plan om samme forhold vedtatt i løpet av de foregående ti år.*

Konsekvenser av endring: Bestemmelsen åpner for at høyde på møne kan være høyere enn kote fastsatt i plankart for maks byggehøyder. Maks tillatt byggehøyde i plankartet er redusert med 2 meter i felt BS1, sammenlignet med plankart sendt på høring høsten 2022. På grunn av at endringen for maksimalt tillatt byggehøyde i plankartet er redusert med to meter i BS1, utgjør ikke denne endringen i bestemmelse 4.1.1 nye konsekvenser for BS1. For felt BS2, der maks kotehøyde i plankartet er redusert med 1 meter etter høring høsten 2022, fører reguleringsbestemmelse 4.1.1 at bebyggelsen kan være 1 meter høyere ved bruk av takvinkel = 10 grader eller høyere, sammenlignet med høsten 2022. Høyden i BS4 er redusert ned 2 meter i plankartet. Konsekvensene vil derfor heller ikke endres ved bruk av takvinkel innenfor disse delfeltene. Nye bestemmelser for BS3 er to/fem meter lavere enn bestemmelser som ble løftet til 1.gangs behandling (avhengig av inntrukken fjerdeetasje eller ikke). Bestemmelsene åpner nå for det samme som gjeldende reguleringsplan fra 2017 gjør.

3. Bestemmelse 4.1.2 Grad av utnyttning er endret.

3.1. **BYA maks** inkluderer nå areal for parkeringsplasser på bakken.

3.2. På grunn av innsigelse fra Trøndelag fylkeskommune og Riksantikvaren er utnyttelsesgrad BRA maks og min i delfeltene BS1-4 redusert. Utnyttelsesgraden for felt BS3 (SEE AS) var i justert ned. Etter begrenset høring av reviderte bestemmelser mars/april 2023, og SEE AS sin høringsuttalelse, er bestemmelsene justert slik at maks BRA tilsvarer ca. 80%, i likhet med minimum arealutnyttelse for tilsvarende område i reguleringsplan Selbu sentrum 2017.

Bestemmelse 4.1.2 er endret fra:

	Felt BS1 (langs FV705)	Felt BS2 (Gjelbakken)	Felt BS3 (Tensio)	Felt BS4 (Byggevere)	Felt BAA (Bensinstasjon)	SAMLET
Feltareal	6.900 m ²	3.000 m ²	3.900 m ²	5.800 m ²	4.000 m ²	23.600 m ²
BYA maks*	3.400 m ²	1.100 m ²	1.700 m ²	1.600 m ²	2.000 m ²	9.800 m ²
BRA min (ca %)**	5.600 m ² (80%)	3.000 m ² (100%)	3.100 m ² (80%)	2.300 m ² (40%)	-	14.900 m ² (60%)
BRA maks**	7.700 m ²	3.600 m ²	4.000 m ²	3.200 m ²	4.000 m ²	22.500 m ²

TIL:

	Felt BS1	Felt BS2	Felt BS3	Felt BS4	Felt BAA	SAMLET
Feltareal	6.900 m ²	3.000 m ²	3.900 m ²	5.800 m ²	4.000 m ²	23.600 m ²
BYA maks*	4.500 m ² (P:1.100 m ²)	1.300 m ² (P:200 m ²)	1.700 m ² (P:200 m ²)	1.400 m ² (P:250 m ²)	2.000 m ²	10.900 m ²
BRA min (ca %)	5.600 m ² (80%)	2.400 m ² (80%)	1.950 m ² (50%)	1.700 m ² (30%)	-	11.650 m ² (50%)
BRA maks**	7.700 m ²	3.300 m ²	3.100 m ²	2.200 m ²	4.000 m ²	19.500 m ²

**Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning

*(P:..... m²) maks andel parkering på bakken

3.3. Samlet minimum BRA utnyttelse for feltene er redusert fra 60% til 50%.

Konsekvenser av endring: Som nevnt er endringene i 4.1.2 gjort for å imøtekomme innsigelse fra Trøndelag fylkeskommune og Riksantikvaren. Det kan være uheldig å senke utnyttelsesgraden i så sentrale områder som planområdet for Selbu sentrum sør. I dette tilfellet er det gjort for at utbygging i tråd med planen skal ta større hensyn til nærheten til Selbu kirke. Det er ikke ønskelig at bebyggelsen nært kirka skal være for stor. Den skal tilpasse seg den lokale og eksisterende bebyggelsen, og ikke utformes slik at den kommer i konflikt med kirka.

Maksimal BYA er endret for å medregne parkering i BYA, i tråd med faglig råd gitt i høringsuttalelse.

4. **Bestemmelse 4.1.3 Uteoppholdsareal for boliger** er konkretisert når det gjelder private utearealer. Gode utsyns- og dagslysforhold og privat uteareal på minimum 8 kvm, der minimum 5 kvm av disse skal være solrik og skjermet for innsyn. Bestemmelsen er flyttet, tidligere var dette sikret under bestemmelse 4.2.1-4.2.2.
5. **Bestemmelse 4.1.4 Trafikkregulerende tiltak og bestemmelser om parkering for bil og sykkel er endret.**
 - 5.1. Bestemmelsene åpner ikke lengre for sambruk av parkeringsplasser mellom delfeltene. Kun mellom BS1 og BS2. Tidligere åpner bestemmelsene for 60-100 parkeringsplasser samlet på BS1 og BS2. Nå åpner bestemmelsen for 50-80 parkeringsplasser i BS1, og maks 20 i BS2. Bestemmelsene for antall p-plasser i felt BS3 og BS4 er de samme som ved høring.
 - 5.2. Det er laget eget punkt vedr. innendørs parkering. Det skal etableres min. 1 p-plass per boenhet i parkeringsskjellere for BS1. Og ved tiltak i BS2 skal det etableres minimum 1 p-plass pr. boenhet eller per 100 kvm tjenesteyting/kontor i parkeringsskjeller. For BS3 og BS4 skal det etableres minimum 1 p-plass per boenhet innendørs. Dette har også vært sikret tidligere, men med annen ordlyd.

Konsekvenser av endring: Endringene anses for å være en konkretisering av bestemmelsene vedr. parkering, og vil ikke føre til nye konsekvenser for omkringliggende bebyggelse og miljø. Endringene er bla. gjort for å imøtekomme merknad om at det ikke er ønskelig med sambruk av parkeringsplasser mellom felt BS3 og andre delfelt i planen.

6. **Bestemmelse 4.1.3 Boligsammensetning** er ny etter høring. Den sikrer at minimum 20% av leilighetene innenfor delfeltene skal være fireroms eller større, og maksimalt 30% av leilighetene skal være toroms eller ettroms.

7. **I bestemmelse 4.2 sentrumsformål** er kravet om boliger i BS1 og BS2 fjernet. (Det er fortsatt krav om boliger i BS1 i bestemmelse 4.2.1).
***Konsekvenser av endring:** Endringene er gjort på grunn av nærmere vurderinger om at det er behov for å kunne etablere bebyggelse i BS2 uten krav om leiligheter/boliger. Det er fortsatt en mulighet, men ikke et krav.*
8. **I bestemmelse 4.2 sentrumsformål** er det generelle kravet om at det skal være næring, forretning, tjenesteyting eller kontor i første etasje fjernet. Dette er i stedet plassert i bestemmelse 4.2.1 og 4.2.2 for felt BS1 og BS2. Med dette gjelder ikke dette kravet lengre for felt BS3 og BS4.
***Konsekvenser av endring:** Gjennom dialog med fylkeskommunen og Riksantikvaren er høydene justert, og sikret en lavere bebyggelse i BS4. For å ha muligheten til å regulere boliger i BS4, samtidig som at høyden på bebyggelsen holdes noe lavere enn ved høring høsten 2022, åpnes det for bolig også i første etasje i delfeltet. Behovet for bebyggelse med «sentrumspreget» er lavere i denne delen av plankartet, ettersom at BS4 ligger mot Selbu kirke og roligere ytre områder av selve sentrumskjernen.*
9. **I bestemmelse 4.2 sentrumsformål** er det lagt inn et generelt forbud mot storvarehandel/plasskrevende handel og større utendørs lagring av varer.
***Konsekvenser av endring:** Endringen er gjort i dialog med fylkeskommunen og Riksantikvaren. Det er ikke ønskelig å ha plasskrevende handel i så sentrale områder, både på grunn av trafikktype/-mengde og de estetiske sidene som gjerne følger av slik bebyggelse. Selbu kommune anser dette som en positiv endring, som vil sikre et mer trafiksikker og hyggeligere sentrum, sammenlignet med et sentrum der det ble etablert for eksempel byggevarehandel. Riksantikvaren har gjennom dialog ytret at en slik bruk av området, med plasskrevende handel, vil være svært uheldig bruk av arealene i nærheten av Selbu kirke og kirkegården.*
10. **I bestemmelse 4.2 sentrumsformål** er ordlyden «næring» tatt ut. Plankartet regulerer sentrumsformål for delfeltene BS1-4. Ifølge Reguleringsplanveilederen (2022) innbefatter sentrumsformål forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning. Næring er altså ikke nevnt som formål under sentrumsformålet. Ifølge veilederen er næring et eget formål som innbefatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Handel og tjenesteyting inngår ikke i næringsformålet. Videre står det i veilederen at næringsbebyggelse kan være kontor, hotell/overnatting, bevertning, industri, lager, bensinstasjon/vegserviceanlegg og annen næring. Det er altså en overlapp mellom sentrumsformålet og næringsformålet. For å unngå mulig etablering av industri-, håndverks- og lagervirksomhet i planområdet vurderer kommunedirektøren at ordlyden «næring» tas ut av bestemmelse 4.2, altså generelt for områdene regulert til sentrumsformål. Etablering av slik virksomhet innenfor planområdet vil kunne være svært uheldig, i likhet med storvarehandel/plasskrevende handel. Det vil fortsatt være åpnet for forretninger, tjenesteyting, kontor og boliger innenfor sentrumsformålet, samt de andre typene bebyggelse som sentrumsformålet åpner for. Disse formålene åpner for ønsket aktivitet i sentrum.
***Konsekvenser av endring:** Det unngås at industri-, håndverks- og lagervirksomhet etableres i planområdet.*
11. **I bestemmelse 4.2.1 Felt BS1** er maks antall boenheter endret fra 25 til 30. Selv om punkt med krav om boliger er fjernet fra bestemmelse 4.2, står det fortsatt at det skal etableres min 10 og maks 30 leiligheter i BS1.

Konsekvenser av endring: Det er positivt at maksimalt antall leiligheter er høynet med 5 enheter i felt BS1, når kravet til boligformål i BS2 er tatt ut av planen.

12. **I bestemmelse 4.2.1 Felt BS1** er det lagt til nytt punkt som sikrer at det skal etableres torg i BS1, i tilknytning til bestemmelsesområde #2 og #4. Dette har vært omtalt og planlagt gjennom hele planprosessen. Punktet er lagt inn for å sikre etableringen gjennom bestemmelsene. Det er lagt til krav om at torget skal opparbeides med fokus på opphold og aktivitet, og at det skal sikres grønne kvaliteter og vegetasjon, møblering, god framkommelighet for fotgjengere og gode løsninger for overvannshåndtering.

13. **I bestemmelse 4.2.2 Felt BS2:** Det står nå at det kan etableres maksimum 30 boenheter i BS2, ikke skal.

Konsekvenser av endring: Se punkt 7.

14. **I bestemmelse 4.2.2 Felt BS2** er det lagt til et punkt som sikrer at uteoppholdsarealer i BS2 skal ha naturlig sammenheng med bestemmelsesområde #2 og torg i BS1. Dette er for å sikre at bebyggelse i felt BS2 henvender seg til torg i BS1, og dergjennom sikre en helhet i området.

15. **I bestemmelse 4.2.4 Felt BS4** er det ikke lengre åpnet for storvarehandel/plasskrevende handel og utelager. Endringen er lagt inn etter ønske fra kommunedirektøren, og etter dialog med Riksantikvaren og fylkeskommunen vedr. deres innsigelse til planforslaget.

Konsekvenser av endring: Se punkt 9.

16. **I bestemmelse 4.4 Angitt bebyggelse og anleggsformål med angitt hovedformål; næringsbebyggelse og kontor (BAA)(Sørflakne)** er det lagt inn et punkt som sikrer at ved nye søknadspliktige tiltak i BAA skal inn/utkjøring til fv. 705 markert med pil utformes i henhold til vegnormalen.

Konsekvenser av endring: Endringen er lagt til i tråd med Trøndelag fylkeskommunes høringsinnspill om at situasjonen ved avkjøring til området framstår som uryddig.

17. **I bestemmelse 5.1 Kjøreveg** legges det til en setning om at det skal etableres lomme for tankbil langs f_SV1. Lommen skal utformes med trafiksikker løsning og være dimensjonert for tankbil. Grunnen til dette er at det må etableres trafiksikker plass for tanking av drivstofftankene hos Sørflakne Bensin og Service AS (gnr/bnr 67/90 og 67/110). Det er ikke ønskelig at tankbilene skal stå i veibanen f_SV1. Det sikres også i **rekkefølgekrav 9.2.1 Veger og avkjørsler** at denne lomma skal opparbeides samtidig med f_SV1.

18. **I bestemmelse 5.1.4 Felles adkomstveg** er det lagt til et punkt som sikrer at felles adkomstveger skal utarbeides i tråd med vegnormalene.

19. **I bestemmelse 5.4 Holdeplass/plattform** legges det til en setning om at dersom holdeplass reguleres og etableres annet sted i Mebonden, kan holdeplass o_SH benyttes til langsgående parkeringsplasser for biler, evt turbusser. Årsaken til dette er at målet er å regulere kollektivholdeplass et annet sted i Mebonden gjennom egen reguleringsplan. Det åpnes for å etablere midlertidige løsninger for kollektivholdeplasser/knutepunkt enten i BS2 eller i o_SH. Dersom o_SH opparbeides som holdeplass, bør dette arealet kunne brukes til parkeringsplasser når permanent ny løsning for kollektivholdeplass er etablert et annet sted. Fortau o_SF1 er regulert mellom holdeplass og dagens rådhus, derfor vil det være naturlig å opparbeide arealet mellom Gjelbakken og fortau

o_SF1. Det er behov for parkeringsplasser i sentrum, derfor vil det være en god løsning å kunne benytte arealet for holdeplass til parkeringsplasser i framtiden.

20. **I bestemmelse 8.1 (tidligere 6.1) Bestemmelsesområde #1** er ordlyden «utelager» tatt ut av bestemmelsen, som følger av endringene i bestemmelse 4.
21. **Bestemmelse 8.4 Bestemmelsesområde #4** er ny etter høring. Bestemmelsesområdet sikrer sikt mellom bestemmelsesområde #2 og Selbu kirke. Dette er lagt inn etter dialog med fylkeskommunen og Riksantikvaren. Innenfor bestemmelsesområdet skal det ikke være bebyggelse eller andre anlegg i som hindrer sikt, i øyehøyde, fra bestemmelsesområde #2 til Selbu kirke. Trær og vegetasjon er tillatt.
22. **Bestemmelse 9.1.3 (tidligere 7.1.3) under Vilkår for gjennomføring og krav til dokumentasjon og godkjenninger** er det lagt inn et punkt som sikrer at 3D-tegninger av tiltak sett fra bestemmelsesområde#2 skal dokumentere visuell kontakt med Selbu kirke via bestemmelsesområde #4.
23. **I bestemmelse 9.1.3 om tiltakets arkitektur osv. legges det inn et nytt punkt som sikrer at** Illustrasjoner vist av område delfelt BS1 datert 21.04.2023 og utomhusplan til delfelt BS1 datert 18.04.2023 (vedlagt 2.gangs behandling av plansaken), er førende for byggesaker i delfelt BS1 og bestemmelsesområde #2. Førende illustrasjon vil si at det kan gjøres mindre endringer og justeringer i tråd med reguleringsbestemmelsene, men illustrasjonene viser hovedtrekkene for utbygging i delfeltet BS1 og bestemmelsesområde #2.
24. **Bestemmelse 9.1.13 Utbyggingsavtale** sikrer nå at det skal foreligge en utbyggingsavtale mellom Selbu kommune og tiltakshaver før det gis igangsettingstillatelse innenfor BS1-4 og tilliggende regulert offentlig infrastruktur.
25. **Nytt punkt i bestemmelse 9.1.5 (tidligere 7.1.5) Disposisjonsplan/utomhusplan** sikrer at utomhusplan skal vise hvordan fotgjengere er sikret et sammenhengende tilbud til alle årstider, og hvordan dette skal kobles på eksisterende nett for gående og syklende. Det er også sikret at for felt BS4 skal det vises hvordan fotgjengere sikres et sammenhengende og trygt tilbud, til alle årstider, fram til område o_GF1.
26. **Nytt punkt i bestemmelse 9.1.6 kommunalteknisk detaljplan** sikrer at kommunalteknisk detaljplan skal omhandle overvannshåndtering, og at naturbaserte løsninger skal vurderes, og at det skal begrunnes hvorfor slike løsninger evt. velges bort.
27. **Nytt punkt i bestemmelsene 9.1.11 Plan for håndtering av matjord** består av tekst flyttet fra bestemmelse 6.1 Friområde o_GF1. Det er i tillegg sikret at planteskadegjørere og smittestatus på jorda skal komme fram av notatet.
28. **Nytt punkt i bestemmelsene 9.1.12 Retningslinjer for rednings- og slokkeinnsats** sikrer at gjeldende retningslinjer gitt fra Værnesregionen brann- og redningstjeneste skal legges til grunn for vurderingene ang. brannkrav og tilkomst for brannvesen i byggesak.
29. **Bestemmelse 9.2.1 (tidligere 7.2.1) Rekkefølgekrav** sikrer nå at f_SV2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye tiltak innenfor BS3 og/eller BS4.

30. **I bestemmelse 9.2.1 Rekkefølgekrav** legges det til et punkt som sikrer at dersom veg f_SV1 sammen med interne veger blir opparbeidet slik at avkjørsel f_SV2 til Kvellovegen kan benyttes til gjennomkjøring, skal f_SV2 opparbeides samtidig med f_SV1. Eventuelt samtidig med andre interne veger som fører til en slik gjennomkjøring i planområdet. Årsaken til dette er å sikre at avkjørsel fra planområdet til Kvellovegen blir opparbeidet i tråd med reguleringsplanen, og i tråd med vegnormalene.
31. **I bestemmelse 9.2.4 (tidligere 7.2.4) Rekkefølgekrav til bussholdeplass med tilhørende fortau** er følgende setning fjernet: Ved stenging av området rundt, eller riving av eksisterende skysstasjon/holdeplass skal nye holdeplasser og/eller leskur være opparbeidet i tråd med plankartet før det gis igangsettingstillatelse innenfor BS1 eller BS2.

Etter 1.gangs behandling av reguleringsplanen har det falt ut en setning i bestemmelsene 9.2.4 (tidligere 7.2.4) om at *det tillates midlertidige løsninger ved stenging av området rundt eller riving av eksisterende skysstasjon/holdeplass, og før permanent holdeplass etableres. Midlertidig løsning skal godkjennes av Selbu kommune og AtB.* Dette tas inn i bestemmelsene igjen, under punkt 9.2.4. Midlertidige tiltak skal være etablert før igangsettingstillatelse gis innenfor BS1 og/eller BS2. Rekkefølgekrav om fortau o_SF1 og bussholdeplass o_SH utløses før brukstillatelse gis. Dersom midlertidig løsning ikke godkjennes utløses kravet om o_SH og o_SF1 i forbindelse med igangsettingstillatelse. Det tas også inn en setning som sikrer at dersom permanent løsning reguleres i egen plansak frafaller rekkefølgekravet knyttet til leskur.

Plankart

BS1

Formasjon på område for høyere bebyggelse i BS1 er har endret form fra rektangel (figur 1) til L-form (figur 2).

Tidligere høyde: Generell høyde k+ 191 i feltet. k+ 199 for et internt rektangulært felt (figur 1).

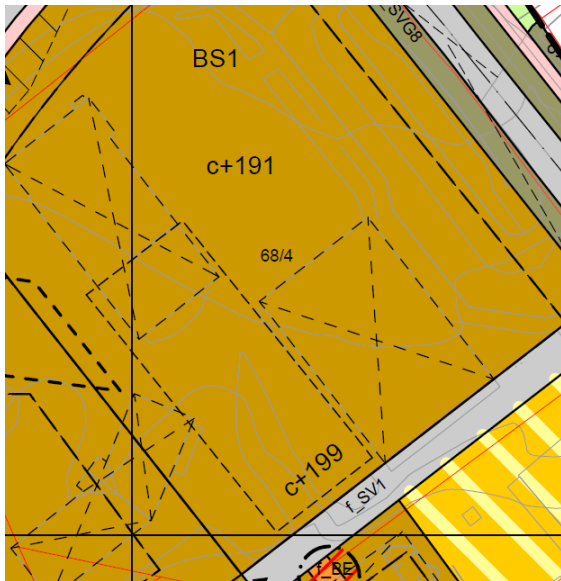
Nye høyder: Generell høyde k+ 189 i feltet. K+ 197 for et internt felt formet som en L (figur 2).

Sol-/skyggediagram i illustrasjonsvedlegget er også endret jf. endringene i plankartet for BS1.

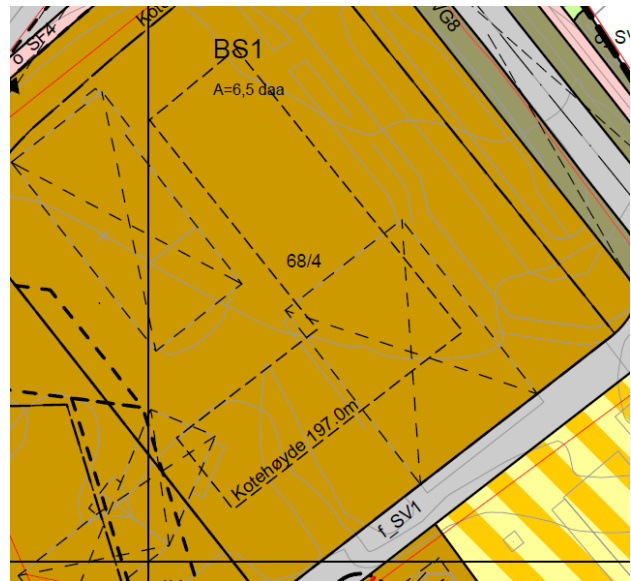
Konsekvenser av endring: *I deler av felt BS1 er det åpnet for høyere bebyggelse enn generelt i BS1. Dette feltet er vist med stiplet strek i plankartet, med egen kotehøyde. Tidligere har tillatte maks kotehøyde for gesimshøyde på bebyggelse for dette feltet vært +199. Denne er nå nedjustert til +197.*

Med ny bestemmelse som sier at ved takvinkel = 10 eller høyere kan mønehøyde på bebyggelse være 2 meter høyere enn kotehøyde fastsatt i plankartet, endres ikke den potensielle høyden på ny bebyggelse i BS1 sammenlignet med planforslag høsten 2022. Ved valg av flatt tak eller takvinkel lavere enn 10 grader er høyden redusert med 2 meter. Valg av takform bestemmes i byggesak.

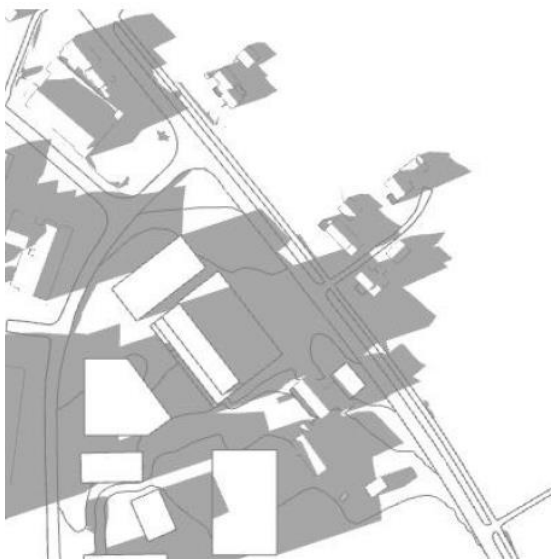
Formasjonen på feltet der det tillates høyere bebyggelse i BS1 er endret. Feltet er flyttet nærmere fv. 705, og er endret fra rektangel til en L-formasjon. Lengden på L-formasjonen mot fv. 705 er også forlenget i akse nordvest-sørøst. Denne endringen fører til at konsekvensene for sol-/skyggeforhold for bebyggelsen på nordøst-siden av fv. 705 er noe endret for sol/skygge 21.mars kl 18. De reviderte illustrasjonene viser mer skygge på eiendom gnr/bnr 68/19 i dette tidspunktet (se figur 3 og 4). Det åpnes ikke for at bebyggelsen i L-formasjonen kan være høyere enn fastsatt kotehøyde ved valg av flatt tak eller takvinkel =10 grader eller større.



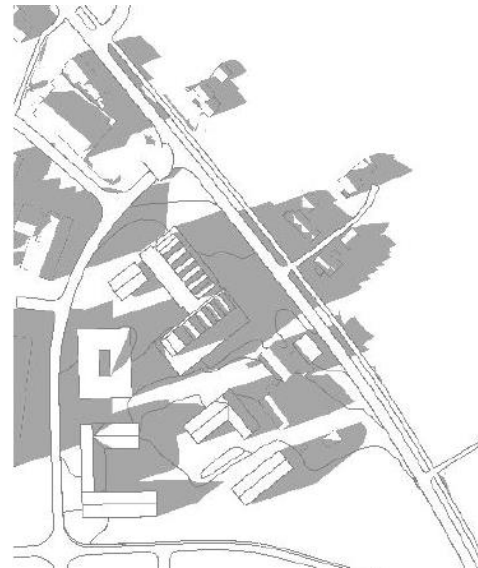
Figur 1 Kartutsnitt som viser tidligere rektangel for høyere bebyggelse c+199



Figur 2 Kartutsnitt som viser L-form for høyere bebyggelse til kote c+197



Figur 3 Illustrasjoner sol/skygge planforslag 2022



Figur 4 Illustrasjoner sol/skygge revidert planforslag 2023

BS2

Tidligere høyde: k+ 190

Ny høyde: k+ 190

BS4

Tidligere høyde: k+ 184

Ny høyde: k+ 184

Annet:

Lagt inn bestemmelsesområde #4 som sikrer en korridor med sikt fra #2 til Selbu kirke.