



Trøndelag fylkeskommune

Trööndelagen fylhkentjielte

Innmelding sak til Regionalt planforum i Trøndelag

Innsendt	27.03.2026 07.15.24
ReferanselD	TFK478-1374113

Informasjon om innsender

--

Innformasjon om innmelder av sak

Hvem melder inn saken (kommune)?

Selbu kommune

Kontaktperson

Fornavn

Stine

Etternavn

Bostad Hallien

E-post

Stine.bostad.hallien@selbu.kommune.no

Tlf

98098517

Stillingstittel

Areal- og kommuneplanlegger

Andre deltakere fra kommunen 1

Navn

Marita Hilmo Aasen

Deltakelse

Dato og tid

Møtedato

22.04.2026

Tidspunkt på dagen

- Mellom kl. 10 og 12
 Mellom kl. 12 og 14
 Passer hele dagen

Om planarbeidet

Navn på plan

Selbu sentrum sør - endring av reguleringsplan (planID 2021-000-3_a)

Bakgrunnen for at planarbeidet er igangsatt

Planarbeidet er igangsatt for å gjennomføre nødvendige endringer i gjeldende reguleringsplan for Selbu sentrum sør (vedtatt 22.05.2023). Bakgrunnen er behov for justeringer knyttet til pågående og

planlagt utvikling i området, inkludert boligprosjekter, verkstedsvirksomhet, ny plassering av kollektivknutepunkt og oppstramming av trafikkkløsnings rundt Kvellovegen/Fv. 705. Det er identifisert forhold som ikke lenger er hensiktsmessige eller tilstrekkelig dekkende i dagens plan, og endringene er nødvendig for å sikre en helhetlig og funksjonell områdeutvikling.

Hvilket stadium i prosessen er planarbeidet i?

Planinitiativ / planprogram

Utfyllende beskrivelse

Det foreslås endringer innen fire delområder i gjeldende reguleringsplan: Winn (BS1/BS2), Sørflakne (BS4), kollektivknutepunktet og Lekåkrysset. Endringene omfatter justering av formålsgrenser, byggehøyder, utnyttingsgrad, terrengtilpasninger og trafikkstrukturer.

For BS1 (Winn) foreslås justering av byggeområdet, endret intern struktur og nye regulerte byggehøyder. Gjeldende plan har høyder på 197 moh og 189 moh samt en L formet byggegrense på 193,4 moh. Forslaget innebærer nye høyder på 195,1 moh og 194,7 moh, og en omarbeiding av den tidligere L formen. Det legges til rette for justert volum, forskyvning av bygg og bolig i første etasje. BS2 tilpasses endringene i BS1, med justert feltgrense og mindre endringer i volum, høyder og plassering for å sikre en helhetlig bebyggelsesstruktur.

For BS4 (Sørflakne Verksted) foreslås endringer innenfor sentrumsformålet. Gjeldende regulert høyde er 184 moh, og denne ønskes økt. Det foreslås økt BYA, redusert BRA og fjerning av eksisterende trafo. Det etableres en ny verkstedbygning og justert intern struktur.

Planen innebærer også flytting og omforming av kollektivknutepunktet, som foreslås flyttet fra Gjelbakken til et mer hensiktsmessig område innenfor GF1/BS4/BAA. Dette krever endring av arealformål fra friområde til samferdselsformål for ny kollektivholdeplass og justering av feltgrense mot BS4. Dagens holdeplasser i Gjelbakken fjernes. Tiltaket avviker fra gjeldende KPA, men er i samsvar med føringer i kommende KPA.

For Lekåkrysset/Kvellovegen Fv. 705 foreslås en oppstramming og forskyvning av krysset for å bedre trafiksikkerhet, lesbarhet og avvikling. Tiltaket kan medføre mindre justeringer av plangrensen og fortau.

I det videre planarbeidet må det utarbeides trafikkanalyse for ny terminalløsning og kryss, støvvurderinger for verksted, kollektivtrafikk og vegtrafikk, samt vurdering av VA kapasitet og overvann.

Type plan

Detaljreguleringsplan

Detaljregulering/Områdeplan

Er forslaget i samsvar med overordnet plan/KPA?

- Ja
 Delvis
 Nei

Kan forslaget være i konflikt med nasjonale og/eller regionale interesser?

- Ja
 Nei

Hvilke:

Kulturmiljø og kulturminner: Nærhet til Selbu kirke og krav om arkeologiske undersøkelser kan berøre nasjonale kulturminneinteresser.

Andre forhold/utfordringer av overordnet karakter?

Planområdet ligger tett på et viktig kulturmiljø rundt Selbu kirke, og det foreligger krav om arkeologiske undersøkelser. Det er behov for avklaringer knyttet til omfang, tidspunkt og forventninger før videre behandling.

Flytting og omforming av kollektivknutepunktet innebærer et avvik fra gjeldende KPA. Det er behov

for en overordnet vurdering av hvordan plasseringen samsvarer med kommende KPA og regionale føringer for kollektivtransport og sentrumsutvikling.

Endringer i trafikksystemet, inkludert nytt kryss i Kvellovegen/Fv. 705, kan ha virkninger for overordnet trafikkavvikling. Det ønskes vurdering av regionale krav og eventuelle innsigelsesgrunnlag knyttet til trafiksikkerhet og tilrettelegging for myke trafikanter.

Det må avklares om det er krav om matjordplan, og på hvilket tidspunkt den skal foreligge (før reguleringsplan eller ved byggesak), da dette kan påvirke framdrift.

Området har en sammensatt struktur med både bolig, verkstedsvirksomhet og samferdselsfunksjoner. Det er derfor behov for en overordnet vurdering av funksjonsblanding, utnyttingsgrad og volum, særlig innen BS4 (Sørflakne), opp mot regionale mål for sentrumsutvikling.

Hvilke konkrete problemstillinger ønsker dere å ta opp i planforum?

Avvik fra gjeldende KPA: Avklare hvordan flytting av kollektivknutepunktet vurderes opp mot gjeldende KPA, og om tiltaket kan anses i tråd med kommende KPA.

Lokalisering og utforming av nytt kollektivknutepunkt: Avklaring av foreslått plassering, funksjon, tilgjengelighet og eventuelle regionale innsigelsesgrunnlag.

Ny trafikkløsning og kryssutforming: Avklaringer knyttet til ny løsning for Kvellovegen/Fv. 705, herunder trafiksikkerhet, kapasitet og forhold for myke trafikanter og kollektivtrafikk.

Kulturmiljø og arkeologi: Avklare forventet omfang og tidspunkt for arkeologiske undersøkelser i området rundt Selbu kirke, og om disse må gjennomføres før behandling av reguleringsplanen.

Sørflakne Verksted (BS4):

Vurdering av foreslåtte økninger i byggehøyde og hvordan dette forholder seg til sentrumsutvikling. Vurdering av foreslåtte endringer i BYA/BRA.

BS1/BS2 (Winn Eiendom):

Vurdering av foreslåtte nye byggehøyder i BS1 i forhold til dagens regulerte høyder, samt hvordan høydene påvirker omgivelser.

Vurdering av konsekvenser av justering av byggeområdene, inkludert terrengtilpasninger, sol-/skyggesituasjon og virkninger for sentrum.

VA, overvann og klimatilpasning: Regionale forventninger knyttet til håndtering av overvann i forbindelse med ny kollektivterminal og ny kryssløsning.

Hvilke regionale aktører ønsker kommunen / tiltakshaver skal delta i planforum?

- Trøndelag fylkeskommune
- Statsforvalteren i Trøndelag
- Statens vegvesen
- Kystverket
- Kartverket
- Fiskeridirektoratet
- NVE
- Direktoratet for mineralforvaltning
- Sametinget
- Forsvarsbygg
- Bane NOR
- Husbanken
- Jernbaneverket
- Avinor
- Statsbygg
- Mattilsynet
- NTNU Vitenskapsmuseet
- AtB
- Nye Veier
- Landbruksdirektoratet

Andre ting som det er relevant å opplyse om

Vedlegg

V3 -situasjonskart kollektivknutepunkt.pdf

V2 - Sørflakne verksted.pdf

V1 - Selbu boliger.pdf

Planinitiativ Selbu sentrum sør reguleringsendring.pdf