

Planinitiativ endring av detaljregulering Selbu sentrum Sør

Innhold

Innhold	1
1 Info	2
2 Formålet med endringen.....	2
3 Planområdet.....	2
4 Planlagt utbygging/-utvikling	2
5 Mulige virkninger	3
6 ROS og samfunnsikkerhet	3
7 Konsekvensutredning.....	3
8 Vedlegg.....	4

1 Info

Forslag til reguleringsendring gjelder:

Detaljregulering for Selbu sentrum – sør, planid 2021-000-3, vedtatt 22.05.2023 i Selbu kommune.

Forslagsstiller:

Winn Eiendom
Org.nr. 925 895 032
v/Rune Dragsten, Daglig leder
Mobil: +47 959 16 807
Epost: rune@winneiendom.no

Fagkyndig:

PIR2 Oslo AS
Org.nr. 995 118 777
v/Alf-Anders Langhelle
Mobil: +47 958 19 791
Epost: alf-anders.langhelle@pir2.no

2 Formålet med endringen

Hensikten med forslag til endring av reguleringsplanen er å legge til rette for reviderte planer for utbygging og løsninger knyttet til utbyggingsarealene samt kollektivbetjeningen.

Det vurderes ikke å være behov for andre formål enn de som allerede er i gjeldende plan, men det vil være behov for å endre plassering og avgrensning mellom noen av dem, særlig knyttet til ny lokalisering av kollektivholdeplass og oppstramming av krysset mellom Kvellovegen og fylkesveg 705 Selbuvegen.

For utbyggingsformålene vil det hovedsakelig være behov for å revidere enkelte bestemmelser, grenser for regulerte høyder og mindre justeringer av byggehøyder. Det kan også være behov for mindre justeringer av byggegrensener og formålsgrensener.

Planens hensikt endres ikke.

3 Planområdet

Det foreslås at planområde for endringen viderefører avgrensningen i gjeldende plan.

I forbindelse med utforming av skisse for ny kollektivholdeplass har det vært dialog mellom Selbu kommune, Trøndelag fylkeskommune og Riksantikvaren. Hensynet til Selbu kirke er et viktig hensyn som må følges opp i videre bearbeidelse av løsningen for kollektivterminalen og forslaget til reguleringsendring.

Det forventes ikke andre betydelige endringer i konsekvenser for naboer og tilgrensende arealer utenfor planområdet sammenlignet med gjeldende regulering. Dette vil imidlertid vurderes nærmere når endringene er konkretisert.

4 Planlagt utbygging/-utvikling

Det er fire utbyggingsprosjekter/tiltak som er grunnlag for forslaget til reguleringsendring. Vedlagte illustrasjoner av tiltakene viser foreløpige skisser. Endelige løsninger for endringene i planen avklares underveis i planprosessen.

Det ene prosjektet er knyttet til felt BS1 i gjeldende reguleringsplan. Prosjektet omfatter ny boligbebyggelse i regi av Prestegårdsmyra Eiendom As. Se foreløpige skisser i vedlegg V1.

Det andre prosjektet er knyttet til utvikling av felt BS4 i gjeldende regulering. Prosjektet Sørflakne Verksted omfatter ulike tiltak deriblant et nytt kombinert bygg for næring og bolig. Se vedlegg V2.

Det tredje planlagte tiltaket omfatter en ny plassering av kollektivholdeplassen for Selbu sentrum. Det er laget en prinsippskisse for ny løsning av Trøndelag fylkeskommune i dialog med Selbu kommune og Riksantikvaren. Endringen flytter kollektivterminalen fra Gjelbakken til et område innenfor felt BS4, BAA og o_GF1 i gjeldende reguleringsplan. Endringen vil legge bedre til rette for servicefunksjoner og kiss'n ride. Se skisse av prinsippløsning i vedlegg V3.

Det siste planlagte tiltaket som omfattes av endringen er oppstramming av krysset mellom Kvellovegen og fylkesveg 705 Selbuvegen. Konsekvensen av dette vil være at krysset trekkes noe lenger mot nord langs fylkesvegen for å gi et mer rettvinklet møte mellom de to vegene. Ny plassering av krysset vil ligge noe lenger unna Lekåbekken og Selbu kirke. Endringen medfører også at fortau nord for Kvellovegen må flyttes noe. I tillegg kan ny plassering av krysset medføre behov for å endre noe av arealet satt av til Friområde til fortau og nytt kryss.

5 Mulige virkninger

5.1 Tilpasning til, landskap og omgivelser

a. Hensyn til kulturmiljø

Et sentralt element i tilpasningen til omgivelsene er hensynet til Selbu kirke. Flyttingen av kollektivholdeplass til felt BS4, BAA og o_GF1 vil medføre endringer i nærheten av kirken, og det er viktig at løsningen utformes med hensyn til det historiske kulturmiljøet. Dette gjelder også justert plassering av krysset mellom Kvellovegen og Selbuvegen.

b. Byggehøyder og volumer

Det legges opp til å revidere enkelte bestemmelser samt grenser for regulerte høyder for utbyggingsformålene. De justerte byggene og høydene må tilpasses landskapet og viktige siktlinjer for å bevare stedets karakter.

5.2 Virkninger utenfor planområdet

a. Generelle konsekvenser

Det forventes ikke betydelige endringer i konsekvenser for naboer og tilgrensede arealer utenfor planområdet sammenliknet med gjeldende plan. Planens hensikt endres heller ikke.

b. Trafikk og trafiksikkerhet

Flytting av kollektivholdeplass fra Gjelbakken og etablering av "kiss'n ride" vil endre trafikkmønsteret i sentrum. En vesentlig positiv virkning av å flytte terminalen bort fra Gjelbakken og sentrumsgatene, er at dette vil redusere biltrafikken i området rundt torvet. Planinitiativet understreker likevel at trafiksikkerhet er et tema som vil bli vurdert nærmere når endringsforslaget konkretiseres. Dette vil sikre god trafikkavvikling også på tilgrensede veier utenfor selve planområdet. Oppstramming av krysset Kvellovegen og Selbuvegen vil også være et trafiksikkerhetstiltak som kan gi bedre oversikt i krysset samt virke noen fartsdempende for noen kjøreretninger.

6 ROS og samfunnssikkerhet

Foreløpig vurderes tema knyttet til trafiksikkerhet som et mulig tema som bør vurderes nærmere. Det kan også være aktuelt å vurdere risiko knyttet til andre forhold. Dette må vurderes nærmere underveis i planarbeidet.

7 Konsekvensutredning

Det vurderes ikke å være krav om konsekvensutredning knyttet til endringene av reguleringsplanen.

8 Vedlegg

- V1 Selbu boliger.pdf
- V2 Sørflakne Verksted.pdf
- V3 Situasjonsskart kollektivterminal.pdf