

## Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

### Sentrum vest, Selbu kommune (nasjonal plan-ID: 2019-000-1)

Datert: 23.09.2019

Sist revidert: 09.06.2020, i tråd med vedtak i KS.

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Selbu kommune: 25.05.2020.

## 1. GENERELT

**1.1** Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

### **1.2** Reguleringsformål:

1. Bebyggelse og anlegg (jfr. pbl. 12.5 nr. 1):
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1-3)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jfr. pbl. 12.5 nr. 2):
  - Kjøreveg (SKV1-3)
  - Gang- og sykkelvei (SGS1-2)
  - Annen veggrunn grøntareal (SVG1-4)
3. Grønnstruktur (jfr. pbl. 12.5 nr. 3):
  - Grønnstruktur (G)

### **1.3** Hensynssoner (jfr. pbl. 12.6):

1. Sikringssone friskt H140
2. Rød støysone H210
3. Gul støysone H220

## 2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (jfr. pbl. 12-7 nr. 10)

- a) Før ny bebyggelse tillates tatt i bruk skal nødvendig infrastruktur være sikret for/frem til de aktuelle anlegg:
  - 1) Parkeringsplasser for bil og sykkel være etablert.
  - 2) Adkomstveier med tilhørende frisktsoner og renovasjonsanlegg være etablert.
  - 3) Nødvendige støyskjermingstiltak være sikret.
- b) Før nye boliger tillates tatt i bruk skal tilstrekkelig stort lekeareal være ferdig opparbeidet.
- c) Før ny bebyggelse innenfor BKB2 tillates tatt i bruk skal nordøstre (tilstøtende) del av G være opparbeidet og SKV3 være fysisk stengt iht. vegstenging-symbol.

- d) Før ny bebyggelse tillates tatt i bruk innenfor BKB1-2 skal fotgjengerovergang og SGS2 være etablert.
- e) Før ny bebyggelse innenfor BKB1 og BKB3 tillates tatt i bruk skal den del av G som ligger langsmed/grenser til SGS1 være etablert.
- f) Før boenhet nr. 10 innenfor feltene BKB1 og BKB3 (vurderes samlet) tillates tatt i bruk, skal SGS1-2 og fotgjengerovergang være etablert.
- g) Før det gis igangsettingstillatelse skal det redegjøres for etterbruk av matjord.
- h) Før ny bebyggelse tillates tatt i bruk skal omdisponert matjord være reetablert et annet sted.
- i) Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse, skal håndtering av overvann være tilstrekkelig dokumentert iht. 3i.

### 3. FELLESBESTEMMELSER

- a) Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8 (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).
- b) Kulturminne med Askeladden id 215699, 215700, 215701, 215702 og 215703 kan dispenseres uten ytterligere krav om arkeologiske undersøkelser. Tilstrekkelig dokumentasjon er allerede gjennomført i forbindelse med registrering utført av Trøndelag fylkeskommune i 2015 (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).
- c) Gjeldende prinsipper om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bebyggelse og uteoppholdsarealer, i samsvar med gjeldende byggteknisk forskrift (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
- d) Det tillates ikke tilført svartelistet arter til planområdet (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
- e) Det må til enhver tid påses at støynivået ikke overstiger Miljøverndepartementets krav i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) 2016*, eller senere versjon (jfr. pbl. 12-7 nr. 3).
- f) Det må til enhver tid påses at forurensingsnivået ikke overstiger Miljøverndepartementets krav i *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) 2012*, eller senere versjon (jfr. pbl. 12-7 nr. 3).
- g) Adkomstpilene i plankartet gjenspeiler antall og langs hvilke strekninger de tillates. Nøyaktig plassering fastsettes i forbindelse med søknad om rammetillatelse (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
- h) All matjord som nedbygges skal gjenbrukes som vekstmedium innenfor planområdet eller som jordforbedring i tilliggende landbruksarealer. Senest i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres/dokumenteres for hvordan dette ivaretas (jfr. pbl. 12-7 nr. 9).
- i) Overvann (jfr. pbl. 12-7 nr 3):
  - Ved plan- og byggesaksbehandlingen skal det sikres tilstrekkelig arealer for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og tilhørende vegetasjon.
  - Overflatevann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent (gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier eller på annen måte utnyttes som ressurs) slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.
  - Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.
  - Ved tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 a), d) og m) skal overflatevann håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for byggeprosjektet eller medføre skader på byggverk på tilliggende naboeiendommer.

## 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1-3)

- a) Innenfor byggeområdene BKB1-3 tillates oppført ny bebyggelse for boliger, forretninger, kontor, håndverksbedrifter og tjenesteyting med tilhørende anlegg (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 5).
- b) **Estetikk og utforming** (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 4):
  - Innad i BKB1-3 tillates maksimal mønehøyde ut fra bestemmelsesområde #1- #3 i plankartet. #1- #3 viser til maks. kotehøyde tillatt på møne. Utover kotehøyde i bestemmelsesområde #1-#3 tillates ytterligere 3 meter å være inntrukket (maksimalt 14 meter gesims) (jfr. pbl. 12-7 nr. 1). Maksimal tillatt gesimshøyde er 11 meter, pluss 3 meter dersom inntrukken løsning velges.
  - Ny bebyggelse innenfor planområdet skal gis en helhetlig utforming med tanke på form, farge og materialbruk. Dette skal redegjøres for i forbindelse med søknad om byggetillatelse.
- c) **Utnyttelsesgrad** (jfr. pbl. 12-7 nr. 5):
  - Maksimalt tillatt utnyttelse innenfor BKB1-3 er 60% BRA.
  - Minste tillatte utnyttelsesgrad innenfor BKB1-3 er 50% BRA.
- d) Boder, levegg, carport, støyskjerming, internveier, nedkjøring til parkeringskjeller o.l. tillates etablert inntil 1 meter fra nærmeste formålsgrense. Markparkering (ikke carport) tillates etablert inntil formålsgrensen. Unntak fra dette er mot SKV1/FV705, der kun markparkering, internveier og støyskjerming tillates etablert utenfor byggegrensen (nærmest 1 meter fra formålsgrensen) (jfr. pbl. 12-7 nr.1 og 2).
- e) **Nettstasjon/trafostasjon:**
  - 1) Innenfor planområdet tillates etablert ny trafostasjon ved behov. Plasseringen av dette skal godkjennes av Selbu kommune og netteier (jfr. pbl. 12-7 nr.1 og 2).
  - 2) Vilkår for frittstående nettstasjon (jfr. pbl. 12-7 nr.1 og 2):
    - Plassering på flatt underlag med tilgang fra brøytet vegareal.
    - Uhindret kjørbart adkomst for transport (lastebil med 10 tonn akseltrykk og totalvekt 25 tonn)
      - o Oppstillingsplass for lastebil: 10x7 meter ved nettstasjon.
      - o Fri løftehøyde på 7 meter på og rundt oppstillingsplass.
      - o Fri kjørhøyde 3,5 meter.
      - o Oppstillingsplass for nedstrømsaggregat i nærhet av nettstasjon: min 21 m<sup>2</sup> og korteste side ikke mindre enn 3 meter.
    - Brannkrav:
      - o Hensynssone på min. 5 meter fra nærmeste boligbebyggelse og ikke i oppholdsarealer for skole, barnehage eller lek.
      - o Minimum 1 meter fra mindre viktig bygning (uthus, garasje o.l.) som står mer enn 2 meter fra viktig bygning. Vegg på mindre viktig bygning som vender mot nettstasjonen, må ha ubrennbar ytterkledning.
    - Ved kortere avstander til bygninger, må alternativer brukes, som f.eks. yttervegger med brannmotstand. Endelig teknisk løsning skal godkjennes av Tensio/netteier.
    - Installasjoner som f.eks sykkelstativ, søppelavsug, gjerde, postkassestativ, parkeringsplasser o.l. kan plasseres nærmere enn hensynssonen på 5 meter.

### **Parkeringsbestemmelser:** (jfr. pbl. 12-7 nr. 2, 4 og 7).

- For nye boenheter skal det etableres maksimum 2 parkeringsplasser.
- For næringsvirksomheter skal det etableres maksimum 3 parkeringsplasser per 100 BRA for den enkelte virksomhet og ikke flere enn 100 p-plasser for hvert delfelt BKB1-3.
- Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- Det skal opparbeides minimum 1 sykkelparkering per 300 m<sup>2</sup> næringsbebyggelse og 1 per boenhet.

- Parkeringsplasser tillates etablert enten som overflateparkering med eventuell carport/garasje eller som nedgravd løsning.
- Sykkelparkering skal ha låsemulighet. Krav om sykkelparkering tillates ivarettatt i sportsbod.
- g) **Lek og uteopphold:** (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
  - Ved etablering av boligfelt med fem boenheter eller flere skal det opparbeides en småbarnslekeplass på minimum 100 m<sup>2</sup>. Ved etablering av ti boenheter eller flere skal det etableres to småbarnslekeplasser, og videre en ekstra for hver femte boenhet. Arealene kan slås sammen til større lekeplasser.
  - Det samlede uteoppholdsarealet (inklusive lek) per boenhet skal utgjøre minimum 50 m<sup>2</sup>.
- h) **Trafikk** (jfr. pbl. 12-7 nr. 7):
  - Det tillates etablert en ny avkjørsel for BKB3. Plassering av dette skal avklares i forbindelse med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse.
  - Det tillates ikke etablert gjennomkjøring mellom Mebondvegen og FV705.
  - Interne trafikkarealer og krav til løsninger for myke trafikanter skal prosjekteres i tråd med Statens vegvesens håndbøker.
- j) Det tillates ikke etablert virksomheter som kan være til sjenanse for boliger med tanke på støy, støv eller annen forurensing. Industrivirksomheter kan være eksempel på dette (jfr. pbl. 12-7 nr. 3).
- i) I forbindelse med byggesøknad skal det redegjøres for plassering og dimensjonering av renovasjonsanlegg (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
- k) **Utomhusplan** (jfr. pbl. 12-7 nr. 1, 2 og 4).

Det skal utarbeides en utomhusplan som vedlegges byggesøknad. Utomhusplan med eventuelle snitt skal foreligge i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplan skal minimum vise:

  - Bebyggelsens plassering og tak-/møneretning samt snitt som viser eksisterende og planlagt terreng.
  - Nytt terreng skal vises med nødvendige punkthøyder og fallforhold.
  - Høyder på veg, tomt, bebyggelse, terrasser/uteplasser, gjerder og lévegger skal angis sammen med eventuelle støttemurer som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller.
  - Trafikkforhold med snuareal, parkering og sykkelparkering.
  - Utforming av lekeplass/oppholdsarealer og renovasjonsanlegg.
  - Løsning for håndtering av overvann.
  - Grønnstruktur.
  - I forbindelse med søknad om byggetillatelse for ny bebyggelse skal det redegjøres for bebyggelsens plassering, farge og materialbruk (Jr. 4.1b, punkt tre).

## 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 5.1 Kjøreveg (SKV1-3)

- a) SKV1 og SKV3 er en videreføring for eksisterende veiareal.

SKV2 er et nytt kryss og adkomst som tillates opparbeidet i tråd med plankartet (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
- b) SKV2 og frisisone H140 skal sikres/etableres i forbindelse med utvikling av byggeområde med dette som adkomst (jfr. pbl. 12-7 nr. 1).
- c) Det skal etablert fotgjengerovergang i tråd med plasseringen i plankartet (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
- d) SKV3 skal kun benyttes til boliger som har adkomst via SKV3/Mebondvegen (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
- e) Nordøstenden av SKV3 skal stenges iht. plankartet (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

### 5.2 Gang- og sykkelvei (SGS1-2)

- a) SGS1-2 skal opparbeides som vist på plankartet (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

## **5.3 Annen veggrunn grøntareal (SVG1-4)**

- a) SVG1-4 skal være grøft- og sideareal langs SKV1-2 og SGS1-2 (jfr. pbl. 12-7 nr. 2, 4 og 7).

## **6. GRØNNSTRUKTUR**

### **6.1 Grønnstruktur (G)**

- a) G skal fungere som en grønn buffersone mellom ny- og eksisterende bebyggelse (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).
- b) G skal opparbeides med busk- og trevegetasjon som tilfører området grønne kvaliteter og skjerming (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).

## **7. HENSYNSSONER**

### **7.1 Sikringssone friskt H140**

- a) I området mellom frisktlinjer og kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vei's plan. Enkeltstolper tillates innenfor frisiktsonen (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

### **7.2 Støysoner – rød H210 og gul H220**

- a) Innenfor rød støysonen tillates ikke etablert ny bebyggelse beregnet for varig opphold. (jfr. pbl. 12-7 nr. 3).
- b) Ved etablering av ny bebyggelse innenfor gul støysonen skal avbøtende tiltak mot støy, i form av støyskjerm langs fylkesveg 705 eller tiltak på bygningenes fasader, prosjekteres i tråd med anbefalinger gitt i støyutredning datert 06.09.2019, eventuelt nyere/oppdattert versjon. (jfr pbl. 12-7 nr.3).
- c) Generelle vilkår for nye boliger (jfr. pbl. 12-7 nr. 3 og 12):
- Alle boenheter legges slik at de har minst en stille side.
  - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum ett soverom ligge mot stille side.
  - Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt. Dette må dokumenteres før boligene tas i bruk.
  - Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
  - Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

## **8. EIEFORM (jfr. pbl. 12-7 nr.14).**

### **8.1 Privat og offentlig eiet**

- a) SKV1 skal være offentlig eiet.
- b) Alle andre formål skal være privat eiet (annen eieform).

Org.nr. 918842802  
hs@hsarealplan.no, 41676496