

Reguleringsplan for Selbu sentrum - Sør

Reguleringsbestemmelser detaljregulering

PlanID r2021-000-3

Saksnummer 2022/1252-4

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Pir II AS, datert 22.06.2022

Planområdet omfatter eiendommer i regulerte byggeområder gnr/bnr:

67/64, 67/74, 67/77, 67/78, 67/81, 67/87, 67/90, 67/110, 68/21, 68/22, 68/24, 68/25 og 68/4

I tillegg omkringliggende samferdselsanlegg FV 705 Selbuvegen gnr/bnr 1705/23, 1705/24, 68/2, 68/37, Gjelbakken gnr/bnr 68/20, Nestansringen gnr/bnr 68/15 og Kvellovegen gnr/bnr 67/94 og 67/111 og grønnstruktur friområde gnr/bnr 67/1.

1. Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å sikre fremtidig utvikling av den sørlige delen av kommunesenteret i Selbu gjennom å tilrettelegge for sentrumsfunksjoner som næring, forretninger, servicefunksjoner, bensinstasjon med verksted, samt boliger.

Planen skal sikre veg- og trafikkanlegg som sikrer god trafiksikkerhet, tilstrekkelig kapasitet for adkomst til Selbu sentrum, god fremkommelighet for kollektivtrafikken og for annen trafikk.

2. Reguleringsformål

2.1 Reguleringsplanformål

Området reguleres til følgende formål (sosikode i parentes):

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 annet ledd nr. 1):

- Boligbebyggelse (1110)
- Sentrumsformål (1130)
- Energianlegg (1510)
- Bebyggelse og anleggsformål (1900) – næring, med verksted og tilhørende bolig

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 annet ledd nr. 2):

- Veg (2010)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn, teknisk anlegg (2018)
- Annen veggrunn, grøntareal (2019)
- Holdeplass/plattform (2025)
- Leskur/Plattformtak (2026)

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 annet ledd nr. 3):

- Friområde (3040)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl. § 12-5 annet ledd nr. 5):

- Landbruksformål (5110)

Hensynssoner (pbl. § 12-6):

- Flomfare (320)
- Høyspenninganlegg (inkl. høyspentkabler) (370)

Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7):

- Bestemmelsesområde #1 (4)
- Bestemmelsesområde #2 (4)
- Bestemmelsesområde #3 (2)

2.2 Offentlige formål

Areal merket o_ skal være offentlig formål.

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

3.1.1 Universell utforming

Publikumsbygg/forretninger, kontor, boligbebyggelse og opparbeidede uteområder skal være universelt utformet. Dersom det anlegges trapp i utomhusarealer skal det i umiddelbar nærhet anlegges trinnfri adkomst. I opparbeidet uteareal skal det ved nyplanting velges allergivennlige planter/vegetasjon. Det skal tilstrebtes bruk av naturlige ledelinjer i opparbeidet uteareal.

3.1.2 Adkomst

Adkomster til planområdet er vist med avkjørselspiler på plankartet. Plassering av avkjørsler tillates tilpasset, så lenge det legges fram dokumentasjon med begrunnelse og vurdering av trafikksikkerhet, og er avklart med Selbu kommune (evt. sektormyndighet). Nødetater skal ha tilgang via alle avkjørsler og ha adkomst til alle byggeområdene i henhold til retningslinjer for rednings- og slukkeinnsats i Værnes brann- og redningstjeneste.

3.1.3 Estetisk utforming (bygg og utomhus)

Ny bebyggelse og nye anlegg skal gis en utforming som tilfører sentrumsområdet kvalitet i arkitektonisk utforming og volummessig oppbygging.

- Ny bebyggelse skal ha en variert og samstemt material- og fargebruk, som bidrar til at bygningskroppene tiltaket er satt sammen av, er tilpasset bygg for øvrig i sentrum. Hver bygningskropp med stort fotavtrykk utformes som enkeltstående bygningskropper, gjerne med brudd i fasadeliv, varierte gesimshøyder og fasadekledninger til inntilliggende bygningskropper, på en måte som gjør at bebyggelsen innenfor hvert felt ikke fremstår for stor i forhold til bebyggelsen ellers i Selbu sentrum. Dominerende fasadematerialer skal være av tre, puss eller mur.
- På bakkeplan skal andelen fasader med vindusåpninger være så stor som konstruksjon og bakenforliggende funksjon kan tillate. Ved inngangssoner skal fasadene gi inn- og utsyn, og ha særlig god kvalitet med slitesterkt materiale og utførelse.
- Takflater skal ha mørke farger med overflate som er tilpasset omgivelsene i Selbu. Takflatene kan utformes som grønne tak (vegetasjonsdekke), og det tillates solcellepaneler. Tilplanting av uønskede, fremmede arter på taket tillates ikke.
- Volum for tekniske installasjoner på tak (luft-inntak/avkast, heis, o.l.) skal gis en utforming og kledning som gjør at takoppbygg inngår i det helhetlige arkitektoniske uttrykket på bygningene.
- Tekniske installasjoner, rømningstrapper o.l. i fasader skal utformes med estetisk kvalitet som gjør at de inngår i det helhetlige arkitektoniske uttrykket på bygningene.
- Utearealer skal opparbeides med universell utforming og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, til offentlig fortau, parkeringssoner, gangtraseer og inngangssoner. Alle gangtraseer og

områder inn mot inngangssoner skal være opparbeidet, og ha høy kvalitet på materialbruk og utforming, og være belyst, møblert og beplantet.

- g) All belysning skal ha lyskilde som peker mot terreng.
- h) Skilt på fasade skal ha lysstyrke som ikke virker sjenerende for naboer eller kulturmiljøet rundt Selbu kirke. Lysstyrken skal være regulerbar og kunne dempes på kveldstid.

3.1.4 Terrengbehandling

Terrengutforming skal utføres mest mulig skånsomt, og eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Unødvendig utgraving eller oppfylling skal unngås og massebalanse skal vektlegges. Terrengbehandling i alle areal mellom ny bebyggelse skal bidra til at det blir lett å orientere seg, og bevege seg innenfor planområdet.

3.2 Miljøkvalitet knyttet til støy og forurensning (§ 12-7 nr. 3)

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

- a) Støyfølsomme oppholdsrom innendørs, skal ikke utsettes for støynivå over $L_{p,A,24h}$ 30dB.
- b) Ingen boenheter skal ha rom for varig opphold og soverom mot fasade der beregnet støynivå overstiger L_{den} 55dB på fasaden.
- c) Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller 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.

3.3 Tekniske anlegg

Det tillates å etablere ladepunkter for el-bil og el-buss (pantograf) innenfor planområdet.

4. Bestemmelser til bebyggelse og anlegg (§ 12-5 annet ledd nr. 1)

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg i felt BS1, BS2, BS3, BS4 og BAA

4.1.1 Bebyggelsens plassering og høyder

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er angitt, følger den formålsgrensen.

Kotehøyder på plankartet angir maksimale byggehøyder.

Over plankartets byggehøyder tillates tekniske installasjoner for luft- inntak/avkast, heisoppbygg, takoppbygg for trapp til tak, rekkverk og skjerming.

4.1.2 Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)

Maksimal tillatt BRA og BYA for byggeområdene er definert i tabell under:

	Felt BS1 <i>(langs FV705)</i>	Felt BS2 <i>(Gjelbakken)</i>	Felt BS3 <i>(Tensio)</i>	Felt BS4 <i>(Byggevere)</i>	Felt BAA <i>(Bensinstasjon)</i>	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

*Parkering på bakken skal ikke regnes med i BYA

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

4.1.3 Uteoppholdsareal for boliger (§ 12-7 nr. 4):

Det skal settes av minimum 30 m² uteoppholdsareal, i hvert felt, pr. 100 m² BRA bolig eller pr. boenhet. Som uteoppholdsareal kan både arealer på bakkeplan, takterrasser og balkonger/terrasser medregnes. Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal være fellesarealer for boliger innenfor samme felt, og de skal utformes slik at de er attraktive i bruk, gjennom alle årstider.

Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende solforhold og støynivå i henhold til bestemmelser til hvert felt feltet og bestemmelse 3.2.

Det skal som del av, eller i tillegg til, fellesarealer være avsatt minimum 200 m² til felles nærlekeplass.

4.1.4 Trafikkregulerende tiltak og bestemmelser om parkering for bil og sykkel (§ 12-7 nr. 7)

Bilparkering

Samlet for felt BS1, BS2, tillates det minimum 60 og maksimalt 100 parkeringsplasser på bakkeplan.

Innenfor felt BS4 tillates det minimum 5 og maksimalt 20 parkeringsplasser.

Det skal tilrettelegges for at parkeringssoner på bakkeplanet kan sambrukes mellom felt BS1, BS2, BS3 og BS4.

Det skal i tillegg etableres 1 parkeringsplass pr. boenhet i innendørs parkeringsanlegg.

Parkeringsplassene innendørs skal være tilrettelagt for ladebokser for EL-bil.

For hvert tiltak som omfatter etablering av parkeringsplasser for bil, skal det avsettes minimum 5% parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Sykkelparkering

Boliger

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet eller pr. 100 m² BRA. Nedre grense parkeringsdekning skal oppfylles innenfor hvert felt. Én sykkelparkeringsplass pr. boenhet kan anlegges i sportsbod og regnes som en sykkelparkeringsplass.

Næring/forretning/kontor/tjenesteyting

Samlet for hvert felt skal det etableres minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. 200 m² BRA. 50% av plassene, beregnet ut fra minimumskravet, skal etableres under tak / innendørs.

Varelevering og avfallshåndtering

Varelevering og avfallshåndterings skal skje innenfor byggeområder i planområdet.

Utendørs lagring av varer og håndtering av avfall fra næring i planområdet skal være innebygd og innenfor formåls grensen i hvert felt.

Avfallsløsning for boliger, og plassering av den, skal dokumenteres og godkjennes av Selbu kommune før rammetillatelse kan gis.

4.2 Sentrumsformål (1130)

Feltene skal benyttes til sentrumsformål i form av næring, forretninger, tjenesteyting, kontor og boliger. Det stilles krav om boliger i BS1 og BS2. Det skal være næring, forretning, tjenesteyting eller kontor i første etasje.

Bebyggelse innenfor hvert felt kan utbygges i flere byggetrinn. Det forutsettes at det for hvert byggetrinn kan dokumenteres at resterende byggetrinn er gjennomførbare, og hvordan krav til utnyttelse skal oppnås.

4.2.1 Felt BS1

Innenfor BS1 skal det etableres minimum 10 og maksimum 25 boligenheter. Alle boligenheter skal ha gode utsyns- og dagslysforhold og ha privat uteareal, minimum 8 m². Minimum 5 m² av det private utearealet skal være solrikt og skjermet for innsyn.

Det er tillatt å etablere parkering under terreng/i parkeringskjeller.

4.2.2 Felt BS2

Innenfor BS2 skal det etableres minimum 10 og maksimum 30 boligenheter. Alle boligenheter skal ha gode utsyns- og dagslysforhold og ha privat uteareal, minimum 8 m². Minimum 5 m² av det private utearealet skal være solrikt og skjermet for innsyn.

Det er tillatt å etablere parkering under terreng/i parkeringskjeller.

4.2.3 Felt BS3

I felt BS3 tillates det at dagens bruk som næringsbebyggelse med tilhørende anlegg opprettholdes, fornyes og vedlikeholdes.

Det tillates ny utbygging i feltet, og riving av eksisterende bebyggelse. Det er tillatt å etablere inntil 20 parkeringsplasser på terreng og eller i parkeringskjeller.

4.2.4 Felt BS4

Bebyggelse og anlegg for storvarehandel tillates. Det tillates etablert sammenhengende veg mellom f_SV1 og f_SV2, via BS4, som gjennomkjøring for varelevering, annen logistikk for større kjøretøy og vanlige kjøretøy.

Utelager skal skjermes med vegetasjon, gjerder eller være innebygd.

4.3 Energianlegg (1510)

Frittstående nettstasjon skal plasseres som angitt på plankartet. Ved etablering av nettstasjon følger hensynssone, med bestemmelse 5.3 og angitt på plankartet som f_BE. Nettstasjon skal ha kjøreadkomst via f_SV1.

4.4 Angitt bebyggelse og anleggsformål med angitt hovedformål; næringsbebyggelse, kontor (1900)

I felt BAA tillates det at dagens bruk som næringsbebyggelse med tilhørende anlegg opprettholdes med bensinstasjon, tilhørende bolig, verksted og kontor.

Ny bebyggelse og anlegg reguleres iht. Plan- og bygningslovens § 29-4.

5. Bestemmelser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 annet ledd nr. 2)

5.1 Kjøreveg (2011)

5.1.1 Felt o_SKV1 fylkesveg 705

Feltet skal nyttes til kjøreveg, og opparbeides som vist på plankartet.

5.1.2 Felt o_SKV2 Gjelbakken og Kvellovegen

Feltet skal nyttes til kjøreveg, og opparbeides som vist på plankartet.

5.1.3 Felt o_SKV3 Nestansringen

Feltet skal nyttes til kjøreveg, og opparbeides som vist på plankartet.

5.1.4 Felles adkomstveg

Veger skal være dimensjonert for renovasjonskjøretøy, vareleveringskjøretøy og tankbil. Nødetater skal ha tilgang. Det skal være adkomst til nettstasjon, for vedlikehold.

Det tillates å knytte f SV1 sammen med f SV2 via arealer regulert til sentrumsformål.
f SV1 skal nyttes til felles biladkomst fra FV 705 til feltene BS1, BS4 og BAA.
f SV2 skal nyttes til felles biladkomst fra Kvellovegen til feltene BS3 og BS4.
Vegeier kan tillate stengsel som regulerer biltrafikk (bom, løftepullert el.l.).

5.2 Fortau (2012)

Fortau skal etableres med bredde minimum 2,5 meter. Fra o SF4 skal det tilstrebes trinnfrie overganger til inngangssoner for bebyggelse i BS1 og BS2. Det tillates ikke møblering eller lignende innenfor minimumsbredden.

5.3 Annen veggrunn, grøntareal (2019)

Annen veggrunn-grøntareal skal opparbeides med beplantning som gress eller busker. Vegetasjon innenfor hensynsoner friskt skal ikke komme høyere enn 0,5 meter over ferdig planert terreng.

Området vist som annen veggrunn grøntareal skal være offentlig og kan benyttes til etablering av skråninger for skjæringer, fyllinger og grøfter. Det kan etableres kommunaltekniske anlegg innenfor områdene for annen veggrunn.

5.4 Holdeplass/plattform (2025)

Det skal etableres kollektivholdeplass som vist på plankartets felt o SH.

5.5 Leskur/plattformtak (2026)

Leskur i felt o SP skal etableres i henhold til spesifikasjoner fra AtB/Trøndelag fylkeskommune.

6. Grønnstruktur (§ 12-5 annet ledd nr. 3)

6.1 Friområde o GF1

Området skal benyttes som offentlig friområde. Utforming skal ta særlig hensyn til bevaring av kulturmiljøet rundt Selbu kirke, spesielt sett fra fv. 705.

Beplantning, opparbeiding av gangstier, benker, lav belysning, og enkle anlegg for lek/aktivitet tillates. Gravearbeider skal ikke være dypere enn 0,3 meter. Anlegg for lek/aktivitet skal i utforming og størrelse være tilpasset landskapssituasjonen rundt Selbu kirke.
Dersom tiltak berører matjord skal det utarbeides et matjordnotat som beskriver omfang og plan for flytting av matjord. Notatet skal godkjennes av Selbu kommune.

Det tillates at området avgrenses av gjerde. Gjerdet kan være maksimalt 1 meter over terreng. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av grunneier (Opplysningsvesenets fond) og Selbu kommune.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

5.1 Frisiktlinje vegkryss

I området mellom frisiktlinjer på plankartet skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde på 0,5 meter.

5.2 Flomfare (H320)

Sone med største nominelle årlig sannsynlighet (200 års flom) i Lekåbekken er markert som faresone flom og er merket H320 på plankartet. Eksisterende vannveier skal holdes intakte.

5.3 Høyspenningsanlegg (H370)

Det tillates å etablere frittstående nettstasjon innenfor hensynssonen, jf. f EA Størrelse og byggegrenser rundt nettstasjon i henhold til spesifikasjoner fra tjenesteleverandør.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder (§ 12-7)

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområdet skal det tas særlig hensyn til kulturmiljøet rundt Selbu kirke.

Det skal etableres ett sammenhengende vegetasjonsbelte rundt utendørsvirksomhet (utelager, parkering, kjørearealer mv.) innenfor byggeområdet BS4, mot Kvellovegen og mot friområdet.

Vegetasjonsbelte skal hindre at det i øyehøyde fra ståsted i området rundt Selbu kirke og i offentlig friområde o_GF1 ikke er innsyn til opparbeidet uteareal/utendørs virksomhet i felt BS4. Utelager tillates ikke plassert innenfor bestemmelsesområdet.

6.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde #2

Innenfor området skal det opparbeides forbindelser for gående. Utforming skal ta særlig hensyn til forbindelser mellom torget ved Rådhuset og publikumsinnganger i BS1 og BS2, og bidra til at området holdes bilfritt.

6.3 Bestemmelser til bestemmelsesområde #3

Området kan fram til ny vegtrase for Gjelbakken opparbeides i henhold til plankartet brukes til parkering/uteområder for virksomhet i felt BS1.

7. Rekkefølgekrav (§ 12-7 nr. 12)

7.1 Vilkår for gjennomføring – krav til dokumentasjon og godkjenninger

7.1.1 Geoteknisk prosjektering

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Grunnvannsnivå skal oppgis, som en del av de geotekniske undersøkelsene.

7.1.2 Støy og forurensning

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan tiltaket oppfyller krav til miljøkvalitet oppgitt i bestemmelsens kap. 3.2.

For boliger (støyfølsom bebyggelse) i planområdet skal det følge støyfaglig redegjørelse for støynivåer og eventuelle avbøtende tiltak, samt hvordan disse skal utføres.

I områder hvor forurenset grunn påvises skal det foreligge tiltaksplaner for håndtering av massene ved søknad om igangsettingstillatelse. Der det oppdages forurenset grunn under byggetiltak skal massene håndteres i tråd med forskrift.

7.1.3 Tiltakets arkitektur, forhold til omgivelsene og stedskvaliteter - 3D-illustrasjoner og virkning av ny bebyggelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for tiltakets arkitektur og forhold til omgivelsene, og hvordan tiltaket oppfyller krav til universell utforming, adkomster og funksjons- og kvalitetskrav oppgitt i bestemmelsens kap. 3.1.

Dokumentasjonen skal inneholde:

- Tegninger og evt. forklarende tekst som beskriver fasadekomposisjon, material- og fargebruk
- 3D-tegninger, snitt og fasader som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planlagt terreng, veger og nabobebyggelse
- 3D-tegninger av tiltak sett fra fylkesveg 705, Hårstadvegen og fra plassen mellom Selbu rådhus og Selbu Sparebank
- For tiltak som omfatter boliger skal solforhold på privat og felles uteoppholdsareal dokumenteres med sol-/skyggediagram ved vårjevndøgn klokken 15:00, og ved sommersolverv klokken 18:00
- For tiltak i o GF1, BS3 og BS4 skal det følge beskrivelse og tegninger som viser hvordan det er tatt særskilt hensyn til Selbu kirke som historisk og fredet bygning og hvordan tiltak påvirker kulturhistoriske verdier.

7.1.4 Tiltakets uterom og parkering

Sammen med rammesøknad skal det følge oversikt over bruksareal, felles uteoppholdsareal og parkeringsplan for bil og sykkel.

Sammen med rammesøknad som inkluderer boliger, skal det i tillegg følge oversikt over boligens bruksareal, boligsammensetning, med oppfyllelse av krav til uteoppholdsareal og parkering.

7.1.5 Disposisjonsplan/utomhusplan

Sammen med rammesøknaden for bebyggelse og anlegg i feltene BS1, BS2, BS3 og BS4 skal det følge disposisjonsplan/utomhusplan i målestokk 1:500 som omfatter alle byggeområdene med sentrumsformål i planområdet, og tilhørende offentlige og felles samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, som viser hvordan krav oppgitt i bestemmelsene kap. 3.1 og 4.1 er oppfylt.

Planen skal vise planlagt bebyggelse, terreng og evt. oppholdsareal på tak, herunder høydenivå ved inngangspartier, adkomst for og oppstilling av brannbil, stigningsforhold i ramper og gangatkomster, trapper, forstøtningsmurer, vegetasjon og beplantning, overflater, møblering, og belysning.

Disposisjonsplan/utomhusplan skal godkjennes av Selbu kommune før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse.

7.1.6 Kommunalteknisk detaljplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge tekniske detaljplaner knyttet til det aktuelle byggetrinnet for offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder:

- kjøreveger og avkjørsler
- fortau, fotgjengeroverganger og annen veggrunn
- vann, avløp og overvannshåndtering
- nett og tele
- avfallsløsning
- skiltplan

Tekniske detaljplaner for offentlige anlegg skal være godkjent av Selbu kommune eller annen sektormyndighet før igangsettingstillatelse kan gis. Det tillates trinnvis utbygging av offentlige samferdselsanlegg i planområdet.

Skiltplan skal utarbeides i samarbeid med og være godkjent av vegansvarlig i Selbu kommune og skiltmyndigheten.

7.1.7 Tekniske planer, anlegg knyttet til fylkeveg 705

Gjennomføringsavtale og teknisk plangodkjenning for offentlige anlegg knyttet til fylkesveg 705 skal være godkjent av sektormyndighet/Trøndelag fylkeskommune før igangsettingstillatelse kan gis.

7.1.8 Detaljert utomhus-/landskapsplan og universell utforming

Sammen med søknad om igangsetting av tiltak i hvert felt skal det følge detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal inkludere alle feltene som utløses av tiltaket og i tillegg til planlagte tiltak vise

gjenstående byggetrinn i felt for bebyggelse og anlegg, og hvordan overganger til tilgrensende felt ivaretas.

Utomhusplanen for tiltaket skal vise:

- Planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, kotesatt belegningsplan, beplantning/vegetasjonsskjermer, støyskjermingstiltak, belysning, skilt, benker, forstøtningsmurer, stigningsforhold, og hvordan krav om universell utforming er ivaretatt.
- Utforming av kjøretraseer, veger, bilparkering inkl. el-bil-lading, sykkelparkering, HC-parkering, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, varelevering og avfallshåndtering, inkludert kjøremønster for dimensjonerende kjøretøy og snøopplag.
- Siktforhold ved inn/utkjøring til alle parkerings-plasser/anlegg.

Detaljert utomhusplan skal godkjennes av Selbu kommune før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse.

7.1.9 Håndtering av forurensing i grunn

Sammen med søknad om igangsetting skal det fremlegges dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset. Alternativt må det fremlegges tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2. Tiltaksplanen skal beskrive rutiner for graving, håndtering og disponering av gravemasser og skal være godkjent av Selbu kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

7.1.10 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

Statlige retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen (hhv T-1442 og T-1520) skal legges til grunn.

Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, trafiksikker adkomst rundt hele planområdet, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.

7.2 Rekkefølgekrav

7.2.1 Veger og avkjørsler

Veg f SV1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for tiltak (1. byggetrinn) innenfor BS1 og BS4.

Veg f SV2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor BS3 og BS4.

Avkjørsel fra fylkesveg 705 til f SV1 og opparbeidelse av o SVG8 (annen veggrunn langs FV 705) skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor BS1 (1. byggetrinn) og BS4.

Avkjørsler fra fylkesveg 705, som ikke er vist på plankartet, skal være sanert før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor BS1 og BS4.

Gjennomføringsavtale og teknisk plangodkjenning for offentlige anlegg knyttet til fylkesveg 705 skal være godkjent av sektormyndighet/Trøndelag fylkeskommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Gangfelt over kommunale veger innenfor planområdet skal prosjekteres, teknisk godkjennes av Selbu Kommune og opparbeides før igangsettingstillatelse gis.

Gangfelt over Gjelbakken mellom BS1/#2 og dagens torg skal opparbeides før det gis brukstillatelse innenfor felt BS1 og/eller BS2. Gangfeltet skal være opphøyet, og ha en bredere løsning enn standard opphøyd gangfelt.

7.2.2 Kjøreadkomst

Kjøreadkomst, parkering, sykkelparkering og varelevering for hvert omsøkt byggetrinn skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor hvert omsøkte byggetrinn. Midlertidige løsninger grunnet trinnvis utbygging tillates.

7.2.3 Fortau

Fortau langs østsiden av Gjelbakken o_SF4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor BS1 og/eller BS2. Midlertidige løsninger tillates innenfor bestemmelsesområde #3, og må godkjennes av Selbu kommune.

Fortau langs østsiden av Gjelbakken o_SF6 kan opparbeides uavhengig av andre tiltak i planområdet.

Annen veggrunn o_SVG2 inn mot fylkesveg 705 skal være ferdig opparbeidet samtidig med fortau o_SF4.

Gangfelt over fv. 705 ved krysset Gjelbakken/fv. 705 skal etableres samtidig med fortau o_SF4.

Fortau langs vestsiden av Gjelbakken og sørsiden av Nestansringen o_SF2 skal etableres samtidig med fortau o_SF1 (se bestemmelse 7.2.4)

Fortau langs Kvellovegen o_SF5 med sideareal o_SVG6 inn mot kryss til fylkesveg 705, kan opparbeides uavhengig av andre tiltak i planområdet.

Fortau langs nordsiden av Nestansringen og vestside av Gjelbakken; o_SF3 kan opparbeides uavhengig av andre tiltak i planområdet.

Fortau o_SF7 fra krysset Gjelbakken/Kvellovegen ned mot avkjøring ved menighetshuset og o_SF2 langs Gjelbakken og Nestansringen skal opparbeides samtidig som o_SF1.

7.2.4 Bussholdeplass med tilhørende fortau

Bussholdeplass o_SH med tilhørende fortau o_SF1 og leskur o_SP skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor BS1 og/eller BS2.

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.

7.2.5 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg for hvert omsøkte byggetrinn, herunder VA, nettstasjon og tele skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor hvert omsøkte byggetrinn.

Det skal sikres tilstrekkelig brannvannsdekning før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt BS1, BS2, BS3 og BS4.

7.2.6 Utomhusarealer

Alle utomhusarealer, innenfor hvert av feltene BS1, BS2, BS3, BS4 og i tillegg felles nærlekeplass, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før omsøkt bebyggelse i det enkelte felt kan tas i bruk.

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av utomhusarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

7.2.7 Støytiltak

Nødvendige tiltak for demping av støy på ny støyfølsom bebyggelse og støyfølsomt uteoppholdsareal, skal være ferdigstilt før ny bebyggelse kan tas i bruk.

8. Verneverdier kulturminner (§ 12-7 nr. 12)

Dersom det ved arbeider i grunnen blir påtruffet automatisk fredede kulturminner, jf. kulturminneloven § 4, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene, jf. kulml. § 3. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene (Sametinget og Trøndelag fylkeskommune) varsles umiddelbart, jf. kulml. § 8 annet ledd. Dette gjelder også samiske kulturminner.