

Reguleringsplan Tømratunet boligområde

Selbu kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

Planident: 2021-0002
Gnr/bnr: 30/63, 30/77 og 30/92
Forslagstiller: Granby AS
Planforslagets dato: 28.03.2022
Sist revidert: 24.06.2022

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Automatisk fredede kulturminner:

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

Spesiell aktsomhet skal utvises i planområdets østre del i forhold til eventuelle rester av tidligere fjernet kavlbuanlegg.

Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

2.2 Jordvern og tiltak mot spredning av svartelistete arter

Plan for behandling av matjord og tiltak mot spredning av fremmede arter skal foreligge før byggetillatelse kan gis.

Matjord skal fortrinnsvis benyttes til å forbedre etablerte jordbruksarealer i planområdets nærhet, sekundært benyttes til nydyrking i andre områder.

Planen skal også beskrive tiltak for å hindre spredning av eventuelle svartelistede arter.

2.3 Støy

For hver boenhet skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindusfasade mot stille side med støy under grenseverdiene i tabell 1 i T- 1442/2021.

Grenseverdien for stille side for vegtrafikkstøy skal innenfor planområdet være 55 dB Lden.

Uteoppholdsareal:

Hver boenhet skal ha direkte tilgang på privat uteareal som ikke overskrider Lden=55dB for vegtrafikkstøy.

2.4 Radon

Bebyggelsen skal sikres mot radon.

§3 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål med feltangivelse som vist på plankartet:

Boligbebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse

Lekeareal

Trafo

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg – felles/privat

Parkeringsplasser

Annen vegrunn

Gangareal

§4 BOLIGBEBYGGELSE OG ANLEGG

Byggeområde for boliger B1, B2 og B3.

4.1 Arealbruk.

Området skal benyttes til oppføring av frittliggende småhusbebyggelse/rekkehus med leiligheter.

4.2 Eiendomsforhold.

Område for boligbebyggelse skal deles/seksjoneres slik at det etableres egen eiendom for hver boenhet.

4.3 Parkering ved boligene.

Det skal tilrettelegges for parkering på egen grunn.

Ved søknad om byggetillatelse skal detvises plassering av garasje/carport og 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet fordelt på en plass i carport og 1 plass på uteområde for parkering.

Biloppstillingsplasser inngår med 18 m² pr plass i BYA. Kommunen kan forlange ytterligere avsett av parkeringsplasser, for eksempel ved godkjenning av leilighet på samme tomt.

4.4 Grad av utnytting.

Innenfor områdene avsatt til boligformål gjelder følgende krav til utnyttelse:

Område	Minimum antall boenheter	Maksimum antall boenheter
B1	6	8
B2	4	6
B3	3	4
Sum	12	18

Dersom første byggesøknad for et delfelt ikke viser utbygging som tilfredstiller minimum utnyttelsesgrad, må det i oversendelsen dokumenteres hvordan planlagt utnyttelsesgrad skal oppnås ved ferdig utbygd delfelt.

4.5 Bebyggelsens høyde.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med saltak eller pulttak.

Bebyggelsens maksimale høyde med saltak:

Gesimshøyde 6,8 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter.

Bebyggelsens maksimale høyde med pulttak:
Gesimshøyde 8,0 meter.

Garasjer/uthus kan bygges med en gesimshøyde inntil 4,5 meter og mønehøyde inntil 5,0 meter.

Maksimal takvinkel settes til 35 grader for saltak og 25 grader for pulttak.

Høyder måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå.

4.6 Bebyggelsens utforming, plassering og orientering.

I området for boligbebyggelse kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse som leiligheter.

Bebyggelsen skal utformes slik at området fremstår med et tiltalende og enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger. Garasjer og uthus skal tilpasses hovedbygningen når det gjelder form, materialbruk og farge.

Møneretning regnes i byggets lengderetning.

Frittstående garasjer/uthus med grunnflate inntil 50 m² BYA kan oppføres inntil 1,0 meter fra tomtegrense og uavhengig av byggegrenser.

Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak.

Hovedoppholdsrom og private uteoppholdsplasser skal fortrinnsvis vende mot sør eller vest.

4.7 Private utearealer.

Alle boenheter skal ha eget uteoppholdsareal på minimum 50 m² fordelt på terreng eller balkong/veranda.

Krav til uteoppholdsarealer:

- Uteoppholdsareal omfatter den ubebygde delen av tomta, og skal ikke være bebyggt eller avsatt til kjøre- eller parkeringsareal.
- Deler av uteoppholdsarealet kan avsettes som balkonger eller terrasser med dybde større enn 1,3 meter.
- Uteoppholdsplasser skal plasseres og utformes slik at ekvivalent støynivå er maksimalt 55 dB.
- Utomhusarealer skal være ferdigstilt før ferdigattest kan gis.

4.8 Lekeareal.

Felles lekeareal og uteoppholdsareal for alle boenheter.

Ved utforming skal det tas hensyn til universell utforming, solforhold, tilgjengelighet og skjerming mot trafikkfare.

Lekeareal skal opparbeides med utstyr for lek og spill for barn og unge. I tillegg kan det etableres sittegrupper og lignende installasjoner for ulike typer friluftsbruk.

Areal smalere enn 10 meter skal ikke medregnes.

§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

5.1 Felles bestemmelser for vegarealer

Kjøreveger (inkludert Tømratunet) skal etableres/opprustes slik at vegen er bygd for tungtransport og ti tonns akseltrykk.

5.2 Kjøreveg – felles/privat veg

Kjørevegen reguleres som felles/privat veg.

Vegen skal bygges med kjørebanebredde 5,0 meter.

Hele Tømratunet reguleres til felles/privat veg. For å sikre ivaretagelse av trafikksikkerhet langs vegen skal vegen fysisk stenges like sør for søndre avkjørsel til pendlerparkeringen. Den fysiske sperren kan fjernes dersom tilfredsstillende standard oppnås på vegen sør for sperringen (se bestemmelse 5.1). Nord for regulert sperring skal Tømratunet utbedres i tråd med plankart og bestemmelser ved bygging av nye boenheter innenfor planområdet (se bestemmelse 7.6).

Den fysiske sperringen skal etableres slik at myke trafikanter enkelt kan komme seg forbi.

5.3 Offentlig parkering.

Offentlig parkeringsareal.

Det skal innenfor arealet avsettes minimum 15 parkeringsplasser for disposisjon til pendlere.

Parkeringsplasser avsatt til pendlerparkering kan opparbeides med ladepunkter for elbil.

5.4 Annen veggrunn.

Omfatter grøfteareal/sidearealer til veger/parkeringsplass samt bufferareal mellom kjørearealer og jordbruksareal.

5.5 Område for trafo.

Området er avsatt til utbygging av trafo i regi av nettselskap.

§6 HENSYNSSONER

6.1 Frisiktsone

Frisiktsoner ved avkjøringer fra FV705.

Innenfor sonene tillates det ikke vegetasjon eller installasjoner med høyde større enn 0,5 meter over bakkeplan.

§7 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Krav om situasjonsplan

Søknadspliktige bygningers plassering skal godkjennes av kommunen.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides situasjonsplan for hver tomt som viser:

- Bygningers plassering og høyder.
- Internveger inklusive avkjørsler.
- Terrengforhold med kotehøyder for eksisterende terreng, prosjektert terreng og nødvendige punkthøyder.
- Utforming av eventuelle murer og fyllinger.
- Beplantning.
- Parkering for bil og sykkel.
- Avrenning av overflatevann.

7.2 Krav om VA-plan

Det skal utarbeides en VA-plan som skal godkjennes av kommunen.

VA-anlegg for det aktuelle utbyggingstrinn skal være ferdigstilt før brukstillatelse til første bolig kan gis.

Bebyggelse på eiendommene 30/77 og 30/92 omfattes ikke av dette kravet.

7.3 Krav til universell utforming.

Adkomst til bygninger og kjøre-/gangarealer samt adgang til renovasjonsanlegg og lekeplass skal tilfredstille krav til universell utforming.

7.4 Anleggstrafikk og støy- og støvutfordringer i utbyggingsperioden.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal det foreligge godkjent plan for anleggstrafikk og støy-/støvutfordringer i og utenfor planområdet i anleggsperioden.

Planen skal vise hvordan trafikksikkerhet for gående er ivaretatt og eventuelle avbøtende tiltak beskrives.

Avbøtende tiltak skal være etablert før bygging igangsettes.

Krav i «T-1520 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet» og «T-1442/2021 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» skal tilfredstilles.

7.5 Støyvoll

Det skal etableres støyvoll med høyde minimum 1,0 meter med beliggenhet og utstrekning som vist på plankartet.

Støyvollen skal være etablert før brukstillatelse for første boenhet gis.

7.6 Felles/privat kjørevege

Regulert felles/privat kjørevege (nordligste delstrekning av Tømratunet) skal opparbeides i tråd med plankart, med 5 meter kjørebanebredde.

Bebyggelse på eiendommene 30/77 og 30/92 omfattes ikke av dette kravet.

7.7 Gangsti

Regulert gangsti skal opparbeides før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet.

Bebyggelse på eiendommene 30/77 og 30/92 omfattes ikke av dette kravet.

