

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

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

Datert: 23.09.2019

Sist revidert: 19.02.2020

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Selbu kommune: dd.mm.åååå.

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)
 - Fortau (o_SF)
 - Gang- og sykkelvei (SGS)
 - Annen veggrunn grøntareal (SVG1-2)

3. Grønnstruktur (jfr. pbl. 12.5 nr. 3):
 - Grønnstruktur (G)

1.3 Hensynssoner (jfr. pbl. 12.6):

1. Sikringssone frisikt 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 frisiktsoner 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 o_SF være etablert.
- e) Før ny bebyggelse innenfor BKB1 og BKB3 tillates tatt i bruk skal den del av G som ligger langsmed/grenser til SGS være etablert.
- f) Før boenhet nr. 10 innenfor feltene BKB1 og BKB3 (vurderes samlet) tillates tatt i bruk, skal SGS, o_SF 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.

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) 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).
- c) Det tillates ikke tilført svartelistet arter til planområdet (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
- d) 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).
- e) 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).
- f) 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).
- g) All matjord som nedbygges skal gjenbrukes som vekstmedium innenfor planområdet eller som jordforbedring i tiliggende landbruksarealer. Senest i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres/dokumenteres for hvordan dette ivaretas (jfr. pbl. 12-7 nr. 9).

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%.

- Minste tillatte utnyttelsesgrad innenfor BKB1-3 er 30 % ved etablering av boligformål og 50% ved etablering av næringsbebyggelse og tjenesteyting.
- Ved en kombinasjon av ulike bruksformål skal det gjøres en skjønnsmessig vurdering.
- 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). Mot SF tillates internveier å ligge inntil formålsgrense (jfr. pbl. 12-7 nr.1 og 2).
- e) 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).
- f) **Parkeringsbestemmelser:** (jfr. pbl. 12-7 nr. 2, 4 og 7).
 - For boliger i leilighetsbygg skal det etableres minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet, og for rekkehus, eneboliger i kjede eller frittliggende boligbebyggelse skal det sikres minimum 2 parkeringsplasser per boenhet.
 - For næringsvirksomheter skal det etableres minimum 1 parkeringsplass per 100 BRA for den enkelte virksomhet.
 - Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.
 - Det skal opparbeides minimum 1 sykkelparkering per 300 m² 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 ivaretatt 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 m². 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 m².
- 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 støttmurer 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)

- SKV1 og SKV3 er en videreføring for eksisterende veiareal. SKV2 er et nytt kryss som tillates opparbeidet i tråd med plankartet (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
- SKV2 og frisisiktsone H140 skal sikres/etableres i forbindelse med utvikling av byggeområde med dette som adkomst (jfr. pbl. 12-7 nr. 1).
- Det skal etablert fotgjengerovergang i tråd med plasseringen i plankartet (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
- SKV3 skal kun benyttes til boliger som har adkomst via SKV3/Mebondvegen (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
- Nordøstenden av SKV3 skal stenges iht. plankartet (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

5.2 Gang- og sykkelvei (SGS)

- SGS skal opparbeides som vist på plankartet (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

5.3 Fortau (o SF)

- SF skal opparbeides som vist i plankartet og kobles sammen med SGS (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
- Det tillates maks en kryssing av SF med kjørevei mellom BKB1 og BKB2. Kryssingen tillates å være i samme plan som SF. Endelig plassering skal fremgå av søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor BKB2 (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

5.4 Annen veggrunn grøntareal (SVG1-2)

- SVG1-2 skal være grøft- og sideareal langs SKV1-2 og SGS (jfr. pbl. 12-7 nr. 2, 4 og 7).
- SVG2 tillates å være overkjørbar jfr. adkomstpil i plankartet (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

6. GRØNNSTRUKTUR

6. Grønnstruktur (G)

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

7. HENSYNSSONER

6.1 Sikringsone frisikt H140

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

6.2 Støysoner – rød H210 og gul H220

- Innenfor rød støysoner tillates ikke etablert ny bebyggelse beregnet for varig opphold. (jfr. pbl. 12-7 nr. 3).
- Etablering av ny bebyggelse innenfor gul støysoner skal prosjekteres i tråd med anbefalinger gitt i støyutredning datert 06.09.2019, eventuelt nyere/oppdatert versjon. (jfr. pbl. 12-7 nr. 3).

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

7.1 Privat og offentlig eiet

- a) SKV1 og SF skal være offentlig eiet.
- b) BKB1-3, SGS, SVG1-2, SKV2-3 og G skal være privat eiet (annen eieform).

Planforslaget er utarbeidet av:

HS arealplan AS

Org.nr. 918842802

hs@hsarealplan.no, 41676496