

# Detaljregulering av Bellshåggån – Botnlia

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunens arkivsaksnummer: 2010/1639

Planforslag er datert: 4.03.2013

Dato for siste revisjon av plankartet: 4.03.2013

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 4.03.2013

Dato for godkjenning:

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket 2010005 og datert 4.03.2013

### § 2 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til:

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse (felt B, B1-4)

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1-2)

Lekeplass

Bolig/forretning (felt BF)

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg

Kjøreveg

Gang- og sykkelveg

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn – grøntareal

#### GRØNNSTRUKTUR

Naturområde - grønnstruktur (f)

Friområde (f)

Friområde (f)

Vegetasjonsskjerm (f)

#### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

#### HENSYNSSONER

Faresone, H 320 Flomfare

Faresone, H 370 Høyspenningsanlegg

Krav vedrørende infrastruktur, H 410 Trasé for Vann og avløp

Bevaring naturmiljø, H560

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### § 3.1 *Automatisk fredete kulturminner*

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet umiddelbart opphøre og funnet rapporteres til kulturminnemyndigheten jf. kml. § 8, 2. ledd.

#### § 3.2 *Tekniske planer*

Tekniske planer som veg- og skiltplan og vann- og avløpsplan for de enkelte utbyggingsområdene skal være godkjent av Selbu kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

#### § 3.3 *Grad av utnyttning*

Grad av utnyttning (% BYA) er angitt i bestemmelser for det enkelte felt. Prosent bebygd areal skal beregnes i hht. Norsk Standard (NS) 3940. Eventuelle parkeringsplasser på terreng i byggeområdene skal inngå i beregning av bebygd areal (BYA) med 18 m<sup>2</sup> pr. plass.

#### § 3.4 *Plassering og høyder*

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Bebyggelsen skal oppføres med høyder som vist i bestemmelser for det enkelte felt. Eksisterende terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse. Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.

#### § 3.5 *Utforming*

Ved utforming og prosjektering av byggeområder og uteområder skal det legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming av fasader og tak. Bebyggelsen skal gjenspeile samtidens kvaliteter i materialbruk og detaljering. Orientering, formgivning, fargevalg og materialitet skal samordnes innenfor hvert delfelt. Bebyggelsen skal ha størrelse/volum med småhuskarakter. Bebyggelsen skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med hverandre. Garasjer, carport og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

Innenfor felt B og B3 skal bebyggelse oppføres med saltak.

All skjerming mot friområder tillates kun som beplantning (hekker, busker), ikke i form av gjerder eller andre bygde elementer.

#### § 3.6 *Situasjonsplan (PBL § 12-7 nr 1 og 4):*

Byggverks plassering, størrelse og utforming skal godkjennes av kommunen. Ved søknad om tiltak skal det utarbeides situasjonsplan for hver tomt som skal vise:

- Bygningers plassering og høyder
- Internveger inklusive avkjørsler
- Høyder på planert terreng
- Utforming av murer/fyllinger
- Beplantning

- Parkering (bil og sykkel)
- Avrenning av overflatevann

### § 3.7 *Utomhusplan*

Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise:

- Plassering av bygninger og anlegg
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder.
- Vegetasjon og grøntanlegg med eksisterende vegetasjon som skal bevares
- Utforming av kjøreveg, fortau, parkeringsplasser, sykkeloppstillingsplasser, utendørs lagringsplasser m.m.
- Plassering og utforming av fellesareal til uteopphold og lek
- Dekker og beplantning
- Overvannshåndtering og belysning
- Plassering av støyskjerming
- Atkomst for utrykningskjøretøy og renovasjon

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Terrenget skal umiddelbart etter sprengningsarbeid dekket til med tilstrekkelig jord og beplantes.

### § 3.8 *Arealer for utendørs lek og opphold*

Det skal etableres areal for uteopphold og lek i samsvar med bestemmelser angitt for det enkelte felt. Fellesareal bør anlegges på flate solrike areal. Lekeplassene skal videre gis en variert utforming som gir muligheter for allsidig lek og andre aktiviteter. Nærlekeplassene skal i størst mulig grad skjermes mot biltrafikk. Der det er hensiktsmessig skal det opparbeides gangstier, som skal kobles sammen med stinett i tilstøtende friområder.

### § 3.9 *Overvannshåndtering*

Prinsipper om lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak innenfor planområdet. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

### § 3.10 *Parkering*

Parkering skal løses på egen tomt. Dersom parkering løses på annen eiendom, skal dette tinglyses i avtaler med gyldighet på minimum 20 år.

Følgende krav til biloppstillingsplasser gjelder:

Eneboligområder:	2 plasser, derav 1 som garasje
Konsentrert boligbebyggelse:	1,5 plasser, derav 1 som garasje
Detaljhandel:	3 plasser pr 100 m <sup>2</sup> brutto gulvareal

Skråninger og andre tiltak i terrenget i tilknytning til parkeringsplasser skal ha en god landskapsmessig utforming.

### § 3.11 *Nettstasjon*

Nettstasjon tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser, men skal ikke plasseres nærmere lekeplass enn 30m. Trafo/nettstasjon skal gjennom material- og fargebruk harmonere med bebyggelsen i området.

### § 3.12 *Universell utforming*

Ved alle tiltak og utbygging skal prinsippene for universell utforming av bygninger og utearealer legges til grunn. Tilgjengelighetskriterier i (til en hver tid gjeldende) forskrift og vegnormal skal legges til grunn.

Alle nye boliger skal ha trinnfri atkomst mellom parkering og inngang til bolig.

Minimum 30 % av boligene i felt BK1-2 skal ha livsløpsstandard.

## § 4 **BEBYGGELSE OG ANLEGG – boligbebyggelse (felt B og B1-4)**

### § 4.1 *Utnyttelse*

I felt B, B1, B2 og B4 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse (en enebolig per regulert tomt) innenfor viste byggegrenser.

Tillatt bebygd areal (BYA) er % BYA = 30 % og med en maksimal gesimshøyde på 7 meter og maksimal mønehøyde på 9 meter. Alle høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Felt B3: Tillatt bebygd areal (BYA) er % BYA = 30 % og med en maksimal gesimshøyde på 7 meter og maksimal mønehøyde på 9 meter. Felt B3 tillates bebygget med minimum 4 og maksimum 6 frittliggende eneboliger eller eneboliger i kjede.

## § 5 **BEBYGGELSE OG ANLEGG - konsentrert småhusbebyggelse**

### § 5.1 *Utnyttelse og byggehøyder*

Innenfor felt BK1 kan det oppføres leilighetsbygg/rekkehus/tomannsbolig på inntil to etasjer, med 16-20 boenheter. Innenfor felt BK2 kan det oppføres leilighetsbygg/rekkehus/tomannsbolig på inntil to etasjer, med 16-20 boenheter. Det tillates oppført bebyggelse med maksimal % BYA = 40 %. I felt BK1 og BK 2 tillates oppført bebyggelse med maksimal mønehøyde 10 meter. Alle høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

### § 5.2 *Uteoppholdsareal*

Minste felles uteoppholdsareal (MUA) skal utgjøre minst 25 m<sup>2</sup> per boenhet. Utearealet skal ligge godt tilgjengelig for boligene og ha god tilgjengelighet for alle brukergrupper. Arealet skal tilrettelegges for småbarnslekeplass. Areal smalere enn 10 m medregnes ikke. Areal med støynivå høyere enn 55 dB medregnes ikke.

I tillegg til felles uteoppholdsareal skal alle boenheter sikres et privat uteoppholdsareal i form av private forhager, terrasser, balkonger eller lignende.

## § 6 **BEBYGGELSE OG ANLEGG – LEKEPLASS**

Areal avsatt til lekeplass skal opparbeides som nærlekeplass og utgjøre 1,0 – 2,5 daa. Deler av arealet skal være egnet for ballspill.

*Knyttes til utbygging/ferdigstilling av felt B1, B2. som ledd i utbyggingsavtale.*

## **§ 7 BEBYGGELSE OG ANLEGG - BOLIG/FORRETNING**

### *§ 7.1 Utnyttelse*

Innenfor område regulert til bolig/forretning tillates det på den enkelte tomt oppført bebyggelse med maksimal % BYA = 30 % og med en maksimal mønehøyde på 10 meter og maksimal gesimshøyde på 8 meter. Alle høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

### *§ 7.2 Uteoppholdsareal*

Innenfor formålgrensen skal det opparbeides lekeplass med størrelse 50-150 m<sup>2</sup> og med maksimal gangavstand 50 m fra inngangen til de boliger den skal betjene. Areal smalere enn 10 m medregnes ikke. Areal med støynivå høyere enn 55 dB medregnes ikke.

### *§ 7.3 Parkering*

På den enkelte tomt skal det anlegges areal til snuplass, manøvrering, av- og pålastingsplasser, parkeringsplasser for kjøretøy og oppstillingsplasser for sykler. Minimum 5 % eller 1 plass (høyeste tall blir gjeldende) av parkeringsplassene skal være tilrettelagt som HC-plasser og skal plasseres i nærheten av inngangspartiet. Disse skal ha minimum 4,5 meter bredde og 6,0 meter lengde.

### *§ 7.4 Skilt og reklame*

Oppføring av skilt og reklame på bygninger skal godkjennes av kommunen.

## **§ 8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### *§ 8.1 Veg*

Veg skal være offentlig. Skråninger og andre tiltak i terrenget i tilknytning til veganlegg skal ha en god landskapsmessig utforming.

### *§ 8.2 Kjøreveg*

Kjøreveg skal være offentlig. Innenfor formålgrensen skal det opparbeides atkomstveg og snuplass for renovasjonsbil. Skråninger og andre tiltak i terrenget i tilknytning til veganlegg skal ha en god landskapsmessig utforming.

Byggegrense langs/til fylkesveg 705 og fylkesveg 968 settes til minimum 15 meter fra senterlinje veg.

I krysset mellom fylkesveg 705 og fylkesveg 968 skal byggegrensen fra skjæringspunktet til senterlinjene i krysset være minimum 60 meter.

### *§ 8.3 Gang- og sykkelveg*

Gang- og sykkelveg skal være offentlig. Gang- og sykkelveg langs fylkesveg 705 og fylkesveg 968 skal asfalteres og opparbeides med minimum 3 meters bredde, og med minimum 3 meters avstand til kjøreveg.

#### § 8.4 *Annen veggrunn - tekniske anlegg*

Annen veggrunn – tekniske anlegg skal være offentlig. Arealer vist som annen veggrunn - tekniske anlegg på plankartet skal benyttes til vegskulder, grøfter og snøopplag.

#### § 8.5 *Annen veggrunn – grøntareal*

Annen veggrunn - grøntareal skal være offentlig. Arealer vist som annen veggrunn – grøntareal på plankartet skal benyttes til grøntrabatter, skjæringer, støttemurer, fyllinger, grøfter og snøopplag.

### § 9 GRØNNSTRUKTUR

#### § 9.1 *Friområde: FRI 1-4*

Friområde skal være offentlig. Eksisterende vegetasjon og stier skal i størst mulig grad opprettholdes. Innenfor arealformålet kan det opparbeides turveg på inntil 2,5 meter, enkle anlegg for opphold, lek og friluftsliv. Gangatkomsten skal tilrettelegges for allmenn ferdsel. Opparbeidelse skal tilpasses landskapet på en estetisk god og hensynsfull måte.

#### § 9.2 *Vegetasjonsskjerm*

Feltet skal være felles. Innenfor formålgrensen tillattes beplantning som skjerm for trafikk, støv og støy. Opparbeidelse er knyttet til utbyggingsavtale for felt B1 og B2

### § 10 HENSYNSSONER

#### § 10.1 *Sone for frisikt (H 140)*

I frisiktsoner som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs vei og avkjørsler 0,5 m over terreng.

#### § 10.2 *Sone for flomfare (H 320)*

Innenfor hensynssonen tillates ikke oppført ny bebyggelse og/eller anlegg, jf. 200- årsflom.

#### § 10.3 *Sone for høyspenningsanlegg (H 370)*

Innenfor hensynssonen tillates ikke oppført boliger nærmere eksisterende kraftlinje enn 10 meter.

#### § 10.4 *Trasé for Vann og avløp (H 410)*

Innenfor hensynssonen tillates ikke oppført permanente anlegg, med unntak av kryssende atkomstvei.

### § 11 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

Friområde i sjø skal være offentlig. Innenfor disse områdene tillates ikke etablering av oppdrettsanlegg, flytekaier, arbeid eller tiltak som vil forringe områdene som fiske-, natur- og friluftsområder.

### § 12 ATKOMST

Felles atkomst til B1 skal være fra Fv 968 og skal være felles for eiendommene gnr./bnr. 63/40, 63/41 og 63/76.

Felles atkomst til B2 skal være fra *Havernesvegen*.

Felles atkomst til BK1 skal være fra *Havernesvegen* via eksisterende atkomstvei.

Felles atkomst til B3 skal være fra *Botnlisvingen*

Felles atkomst til B4 etableres som forlengelse av *Botnlia*.

Avkjørsler til offentlig veg skal utformes i hht. Statens vegvesens veinormaler og forskrifter.

## **§ 13 MILJØFORHOLD**

### **§ 13.1 Støy**

Anbefalte støygrenser i hht Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), eller senere retningslinje som erstatter denne, skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av søknader om tillatelse til tiltak.

Støynivå på uteoppholdsarealer skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2. Der støyforholdene overstiger laveste grense for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Det tillates oppført støyskjerm/voll med plassering som vist på plankartet.

## **§ 14 ANLEGGSPERIODEN**

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god framkommelighet for gående og syklende.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

## **§ 15 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### *§ 15.1 Ferdigstillelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

Før det gis midlertidig brukstillatelse til tiltak i et felt eller deler av et felt, skal tilliggende offentlig trafikkområde, parkeringsplasser og/eller fellesområder som hører til denne delen av feltet, være opparbeidet. Opparbeidelse skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent utbyggingsavtale.

### *§ 15.2 Ferdigstillelse av felles uteareal og lekeplass*

Uteoppholdsarealene og lekeplass skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan for den aktuelle utbyggingsetappen før midlertidig brukstillatelse gis.

### *§ 13.4 Utbyggingsavtale*

For områder avsatt til boligbebyggelse, kombinert formål bolig/forretning, skal det foreligge utbyggingsavtale før igangsettingstillatelse gis.