

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

Sentrum vest, Selbu kommune (Plan-ID: 2019-000-1_a)

Sist revidert: 25.05.2023 av Selbu kommune.

Vedtatt: 09.05.2023

Opprinnelig reguleringsplan Sentrum vest ble 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):
 - Kjørveveg (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 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 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 ny bebyggelse feltene BKB1 og BKB3 tillates tatt i bruk, skal SGS1-2 og fotgjengerovergang være etablert.
- g) Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en matjordplan som er godkjent av Selbu kommunes landbruksansvarlig.
- h) Før ny bebyggelse tillates tatt i bruk skal berørt matjord være reetablert i tråd med matjordplan.
- 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 dispenserers 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) Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak som berører matjord innenfor felt BKB1 og BKB3, skal det foreligge en matjordplan som sikrer at jordressursene blir ivaretatt på best mulig måte, inkludert godkjent ny lokalisering for matjord. Plan for dyrka mark skal inneholde landbruksfaglig vurdering av jordas kvaliteter, hvor og hvordan den er tenkt utnyttet. Planen skal omtale risiko for planteskadegjørere og smittestatus. En anleggsteknisk beskrivelse av metoden for gjennomføring skal foreligge. Planen skal godkjennes av landbruksansvarlig i Selbu kommune (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.
- j) Utbyggingsavtale
 - Det skal foreligge utbyggingsavtale før igangsettingstillatelse innenfor BKB1 og BKB3.
- k) Gjeldende retningslinjer for rednings- og slokkeinnsats (Værnesregionen brann- og redningstjeneste) skal legges til grunn for vurderingene ang. brannkrav og tilkomst i byggesak.
- l) Snøopplag i planområdet skal skje på en måte som tar hensyn til nærliggende bebyggelse og 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 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. Bebyggelsen skal gjerne ha brudd i fasadeliv, varierte gesimshøyder og fasadeledninger til inntilliggende bygningskropper, på en måte som gjør at bebyggelsen ikke fremstår for stor i forhold til bebyggelsen ellers i nærområdet. Dominerende fasadematerialer skal være av tre, puss eller mur.
 - For BKB1 og BKB3: Terrenget skal ikke fylles og planeres på en slik måte at det har store negative konsekvenser for tilliggende bebyggelse og arealer. Det skal sikres en helhetlig utforming av terrenget, sett i sammenheng med bebyggelse og arealer på alle sider av BKB1 og BKB3. Dette skal vurderes etter kommunens skjønn.
 - All belysning skal ha lyskilde som peker mot terrenget.
 - Skilt på fasade skal ha lysstyrke som ikke virker sjenerende for naboer. Lysstyrken skal være regulerbar og kunne dempes på kveldstid.
 - Murer skal ikke være høyere enn 2,0 meter.
- 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)

- Oppstillingsplass for lastebil: 10x7 meter ved nettstasjon.
- Fri løftehøyde på 7 meter på og rundt oppstillingsplass.
- Fri kjørehøyde 3,5 meter.
- Oppstillingsplass for nedstrømsaggregat i nærhet av nettstasjon: min 21 m² og korteste side ikke mindre enn 3 meter.
- Brannkrav:
 - Hensynssone på min. 5 meter fra nærmeste boligbebyggelse og ikke i oppholdsarealer for skole, barnehage eller lek.
 - Minimum 1 meter fra mindre viktig bygning (uthus, garasje o.l.) som står mer enn 2 meter fra viktig bygning. Veggen 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 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.
- i) 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).
- j) I forbindelse med byggesøknad skal det redegjøres for plassering og dimensjonering av renovasjonsanlegg (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
- k) For tiltak som omfatter nye boliger, eller som kan ha virkning på eksisterende boliger i eller ved planområdet, skal solforhold på privat og felles uteoppholdsareal dokumenteres med sol-/skyggediagram ved vårjevndøgn klokken 15:00 og ved sommersolverv klokke18:00.
- l) **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 frisiktzone 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 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).

7.2 Støysoner – rød H210 og gul H220

- a) Innenfor rød støysone tillates ikke etablert ny bebyggelse beregnet for varig opphold. (jfr. pbl. 12-7 nr. 3).
- b) Ved etablering av ny bebyggelse innenfor gul støysone skal avbøtende tiltak mot støy, i form av støyskjerm langs fylkesveg 705 eller tiltak på bygningenes fasader, prosjekteres i tråd med

anbefalinger gitt i støytredning datert 06.09.2019, eventuelt nyere/oppdatert 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 og SGS1-2 skal være offentlig eiet.
- b) Alle andre formål skal være privat eiet (annen eieform).