

Detaljregulering av Bellshåggån – Botnlia

REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunens arkivsaksnummer:2010/1639

Planforslag er datert: 14.08.2013

Dato for siste revisjon av plankartet: 28.01.2015

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 25.01.2022

Dato for godkjenning: 27.01.2022

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket 2010005 og datert 28.01.2015

§ 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)

Frømråde (f) Vegetasjonsskjerm

(f)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HENSYNSSONER

Frisikt

Støysone, rød iht. T-1442

Støysone, gul iht. T-1442

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 utnytting

Grad av utnytting (% 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 m² 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.

Større fyllinger og murer på tomtene tillates ikke.

Murer skal ikke være høyere enn 2,0 meter.

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 (pulttak og flatt tak kan vurderes innenfor samme felt). Garasjer, carport og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

Innenfor felt B, B1, B2 og B3 skal kan bebyggelse oppføres med saltak, flate tak og pulttak.

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. Terrengtet skal umiddelbart etter sprengningsarbeid dekkes 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.

Ved bruk av stikkrenner skal disse være dimensjonert for perioder med høy vannføring. Bekken innenfor hensynssone bevaring naturmiljø skal ikke berøres, i tråd med bestemmelse § 10.7.

§ 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 ² bruttogulvareal

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.

§ 3.14 Håndtering av masser

Dersom masser der det er hagelupin skal flyttes eller graves, må disse massene håndteres lokalt slik at plantene ikke spres til nye steder eller legges som toppmasser i areal som skal skjøttes som grasmark, fortrinnsvis i tørre områder, eller deponeres i varig deponi.

Massene skal under ingen omstendigheter benyttes i annen jordproduksjon.

Forskrift om fremmede organismer stiller krav til at virksomheter og tiltak må utvise aktsomhet for å forhindre spredning av fremmede organismer (Kapittel V §18, §19, §20, §21). Det stilles krav til at den ansvarlige skal gjøre seg kjent med risiko i forbindelse med flytting av masser som kan inneholde fremmede organismer og gjøre dertil egnede tiltak for å forhindre forringelse av biologisk mangfold (§24, 4.ledd).

§ 3.14 Matjord

Berørt og overflødig matjord innenfor planområdet skal ivaretas og brukes til jordforbedrende formål på jordbruksarealer i nærheten. Massene må være fri for jordsykdommer og svartelistede arter. Vær obs på at det er registrert hagelupin i området. Utbygger skal fremlegge plan for gjenbruk av matjord før byggetillatelse gis.

§ 3.15 Geotekniske forhold

Før fylling, graving eller fundamentering på boligtomter i områdene B, B1, B2, BK1 og BK2 skal det bekreftes av entreprenør at grunnforholdene er tilstrekkelig gode nok.

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

§ 4.1 Utnyttelse

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

Tillatt bebygde 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 bebygde 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.

Felt B4: Tillatt bebygde areal (BYA) er % BYA = 30 % og med en maksimal gesimshøyde på 9 meter.

Felt B4 tillates bebygget med inntil 9 boenheter, frittliggende eller i kjede. Alle høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 4.2 Støy

Det skal ikke etableres ny støyfølsom bebyggelse i rød støysone.

Før ny utbygging kan startes skal avbøtende tiltak være gjennomført for bygging i gul støysone, i tråd med gjeldende retningslinjer T-1442/21, tabell 3.

Ny bebyggelse skal ha tilgang til stille side, og tilgang til stille egnet uteoppholdsareal.

Ved plassering av bebyggelse i øvre del av gul sone skal minst ett soverom plasseres

mot stille side.

Beskrivelse av avbøtende tiltak skal sikres vha. utbyggingsavtale.

§ 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 m² 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.

§ 5.3 Støy

Det skal ikke etableres ny støyfølsom bebyggelse i rød støysone.

Før ny utbygging kan startes skal avbøtende tiltak være gjennomført for bygging i gul støysone, i tråd med gjeldende retningslinjer T-1442/21, tabell 3.

Ny bebyggelse skal ha tilgang til stille side, og tilgang til stille egnet uteoppholdsareal.

Ved plassering av bebyggelse i øvre del av gul sone skal minst ett soverom plasseres mot stille side.

Beskrivelse av avbøtende tiltak skal sikres vha. utbyggingsavtale.

§ 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG – LEKEPLASS

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

Innenfor arealet kan det etableres gangsti mellom intern adkomstveg f_Veg_Ny_B1 gang- og sykkelveg ved fv. 705. Gangstien skal være maksimalt 1,5 meter bred.

Gangstien skal vises i situasjonsplan, fortrinnsvis ved søknad om bygging av adkomsteveg i felt B1.

Gangstien bør anlegges slik at myke trafikanter naturlig møter gangfeltet over fv. 705.

Knyttes til utbygging/ferdigstilling av felt B1, B2 og B4 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 formålsgrensen skal det opparbeides lekeplass med størrelse 50-150 m² 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 felles/privat. Skråninger og andre tiltak i terrenget i tilknytning til veganlegg skal ha en god landskapsmessig utforming.

§ 8.2 Kjøreveg

Kjøreveg skal være offentlig felles/privat. Innenfor formålsgrensen 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 mot felt B1.

Byggegrense mot kommunal vei og adkomstveger i felt settes til 7,5 meter fra senterlinje veg.

Nye veger skal omsøkes gjennom byggesak.

§ 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. Der det ikke er mulig å opprettholde minst 1.5 meters avstand til kjøreveg skal gang- og sykkelveg adskilles fra kjøreveg med rekkverk.

§ 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 formålsgrensen 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. Bebyggelse kan oppføres innenfor hensynssonen så fremt nivå på ferdig gulv tilsvarer minst kote 163,20 (NN2000).

Fylling på felt B2 skal maksimalt være på kote 164,0 (NN2000).

§ 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.

§ 10.5 Støysone –Rød (T-1442)

Det skal ikke etableres ny støyfølsom bebyggelse innenfor rød sone

§ 10.6 Støysone –Gul (T-1442)

Det skal ikke etableres ny støyfølsom bebyggelse innenfor gul sone med mindre avbøtende tiltak er gjennomført i tråd med gjeldende veileder.

§ 10.7 Bevaring naturmiljø

Innenfor areal med hensynssone bevaring naturmiljø er det ikke tillatt med hogst eller fyllinger. Hensikten med hensynssonen er å bevare bekkeleiet og kantvegetasjonen i området.

§ 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, trafikkikkerhet 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 Ferdigstilling av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Før det gis midlertidig brukstillatelse til tiltak i et felt eller deler av et felt, skal tiliggende 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 Ferdigstilling 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.