

# Reguleringsplan for Selbu sentrum - Sør

---

## Reguleringsbestemmelser detaljregulering

PlanID r2021-000-3

Saksnummer 2022/1252

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Pir II AS, datert 01.06.2023

Planområdet omfatter eiendommer i regulerte byggeområder gnr/bnr:

67/64, 67/74, 67/77, 67/78, 67/81, 67/87, 67/90, 67/110, 68/21, 68/22, 68/24, 68/25 og 68/4

I tillegg omkringliggende samferdselsanlegg FV 705 Selbuvegen gnr/bnr 1705/23, 1705/24, 68/2, 68/37, Gjelbakken gnr/bnr 68/20, Nestansringen gnr/bnr 68/15 og Kvellovegen gnr/bnr 67/94 og 67/111 og grønnstruktur friområde gnr/bnr 67/1.

## 1. Planens hensikt

---

Formålet med planarbeidet er å sikre fremtidig utvikling av den sørlige delen av kommunesenteret i Selbu gjennom å tilrettelegge for sentrumsfunksjoner som næring, forretninger, servicefunksjoner, bensinstasjon med verksted, samt boliger.

Planen skal sikre veg- og trafikkanlegg som sikrer god trafiksikkerhet, tilstrekkelig kapasitet for adkomst til Selbu sentrum, god fremkommelighet for kollektivtrafikken og for annen trafikk.

## 2. Reguleringsformål

---

### 2.1 Reguleringsplanformål

Området reguleres til følgende formål (sosikode i parentes):

*Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 annet ledd nr. 1):*

- Boligbebyggelse (1110)
- Sentrumsformål (1130)
- Energianlegg (1510)
- Bebyggelse og anleggsformål (1900) – næring, med verksted og tilhørende bolig

*Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 annet ledd nr. 2):*

- Veg (2010)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn, teknisk anlegg (2018)
- Annen veggrunn, grøntareal (2019)
- Holdeplass/plattform (2025)
- Leskur/Plattformtak (2026)

*Grønnstruktur (pbl. § 12-5 annet ledd nr. 3):*

- Friområde (3040)

*Landbruks-, natur- og friluftsførmål samt reindrift (pbl. § 12-5 annet ledd nr. 5):*

- Landbruksførmål (5110)

*Hensynssoner (pbl. § 12-6):*

- Flomfare (320)
- Høyspenningssanlegg (inkl. høyspentkabler) (370)

*Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7):*

- Bestemmelsesområde #1 (4)
- Bestemmelsesområde #2 (4)
- Bestemmelsesområde #3 (2)
- Bestemmelsesområde #4 (6)

## 2.2 Offentlige førmål

Areal merket o\_ skal være offentlig førmål.

# 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

## 3.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

### 3.1.1 Universell utforming

Publikumsbygg/forretninger, kontor, boligbebyggelse og opparbeidede uteområder skal være universelt utformet. Dersom det anlegges trapp i utomhusarealer skal det i umiddelbar nærhet anlegges trinnfri adkomst. I opparbeidet uteareal skal det ved nyplanting velges allergivennlige planter/vegetasjon. Det skal tilstrebtes bruk av naturlige ledelinjer i opparbeidet uteareal.

### 3.1.2 Adkomst

Adkomster til planområdet er vist med avkjørselspiler på plankartet. Plassering av avkjørsler vist med piler tillates tilpasset, så lenge det legges fram dokumentasjon med begrunnelse og vurdering av trafikksikkerhet, og er avklart med Selbu kommune (evt. sektormyndighet). Nødetater skal ha tilgang via alle avkjørsler og ha adkomst til alle byggeområdene i henhold til retningslinjer for rednings- og slokkeinnsats i Værnesregionen brann- og redningstjeneste.

### 3.1.3 Estetisk utforming (bygg og utomhus)

Ny bebyggelse og nye anlegg skal gis en utforming som tilfører sentrumsområdet kvalitet i arkitektonisk utforming og volummessig oppbygging.

- 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. Hver bygningskropp med stort fotavtrykk utformes som enkeltstående bygningskropper, gjerne med brudd i fasadeliv, varierte gesimshøyder og fasadekledninger til inntilliggende bygningskropper, på en måte som gjør at bebyggelsen innenfor hvert felt ikke fremstår for stor i forhold til bebyggelsen ellers i Selbu sentrum. Dominerende fasadematerialer skal være av tre, puss eller mur.
- På bakkeplan skal andelen fasader med vindusåpninger være så stor som konstruksjon og bakenforliggende funksjon kan tillate. Ved inngangssoner skal fasadene gi inn- og utsyn, og ha særlig god kvalitet med slitesterkt materiale og utførelse.
- Takflater skal ha mørke farger med overflate som er tilpasset omgivelsene i Selbu. Takflatene kan utformes som grønne tak (vegetasjonsdekke), og det tillates solcellepaneler. Tilplanting av uønskede, fremmede arter på taket tillates ikke.
- Volum for tekniske installasjoner på tak (luft-inntak/avkast, heis, o.l.) skal gis en utforming og kledning som gjør at takoppbygg inngår i det helhetlige arkitektoniske uttrykket på bygningene.
- Tekniske installasjoner, rømningstrapper o.l. i fasader skal utformes med estetisk kvalitet som gjør at de inngår i det helhetlige arkitektoniske uttrykket på bygningene.
- Utearealer skal opparbeides med universell utforming og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, til offentlig fortau, parkeringssoner, gangtraseer og inngangssoner. Alle gangtraseer og

områder inn mot inngangssoner skal være opparbeidet, og ha høy kvalitet på materialbruk og utforming, og være belyst, møblert og beplantet.

- g) All belysning skal ha lyskilde som peker mot terreng.
- h) Skilt på fasade skal ha lysstyrke som ikke virker sjenerende for naboer eller kulturmiljøet rundt Selbu kirke. Lysstyrken skal være regulerbar og kunne dempes på kveldstid.

#### 3.1.4 Terrengbehandling

Terrengutforming skal utføres mest mulig skånsomt, og eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Unødvendig utgraving eller oppfylling skal unngås og massebalanse skal vektlegges. Terrengbehandling i alle areal mellom ny bebyggelse skal bidra til at det blir lett å orientere seg, og bevege seg innenfor planområdet.

### 3.2 Miljøkvalitet knyttet til støy og forurensning (§ 12-7 nr. 3)

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021 og grenseverdiene gitt i tabell 2, gjelder.

- a) Støyfølsomme oppholdsrom innendørs, skal ikke utsettes for støynivå over  $L_{p,A,24h}$  30dB.
- b) For nedre del av gul støysone ( $L_{den} > 55$  dB og  $\leq 60$  dB) stilles det krav om at alle boenheter skal ha stille side, hvor soverom kan plasseres.
- c) For øvre del av gul støysone ( $L_{den} > 60$  dB og  $\leq 65$  dB) stilles det krav om at alle boenheter skal ha stille side og at minst ett soverom skal plasseres mot denne siden.
- d) Alle boenheter skal ha tilgang til privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 2 i T-1442/2021. Støynivå på uteoppholdsareal som medregnes for å oppfylle krav til uteoppholdsareal skal ikke overstige  $L_{den}$  55 dB

Anbefalingene i T-1520 *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen* gjelder som bestemmelser for planområdet.

### 3.3 Tekniske anlegg

Det tillates å etablere ladepunkter for el-bil og el-buss (pantograf) innenfor planområdet.

## 4. Bestemmelser til bebyggelse og anlegg (§ 12-5 annet ledd nr. 1)

### 4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg i felt BS1, BS2, BS3, BS4 og BAA

#### 4.1.1 Bebyggelsens plassering og høyder

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er angitt, følger den formåls grensen.

Kotehøyder på plankartet angir maksimale byggehøyder (med unntak av BS3).

Ved takvinkel større eller lik 10 grader tillates mønehøyde inntil 2 meter høyere. Dette gjelder ikke for L-form i BS1, og ikke i BS3.

Bebyggelse i BS3 skal ha maks tre etasjer og gesimshøyde skal maks være 10 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates i tillegg en inntrukket fjerdeetasje, minimum 2,5 meter inntrukket fra fasadelinje og med maks gesimshøyde på 13 meter.

Over plankartets byggehøyder tillates tekniske installasjoner for luft- inntak/avkast, heisoppbygg, takoppbygg for trapp til tak, rekkverk og skjerming.

#### 4.1.2 Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)

Maksimal tillatt BRA og BYA for byggeområdene er definert i tabell under:

	Felt BS1	Felt BS2	Felt BS3	Felt BS4	Felt BAA	SAMLET
Feltareal	6.900 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>	3.900 m <sup>2</sup>	5.800 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup>	23.600 m <sup>2</sup>
BYA maks*	4.500 m <sup>2</sup> (P:1.100 m <sup>2</sup> )	1.300 m <sup>2</sup> (P:200 m <sup>2</sup> )	1.700 m <sup>2</sup> (P:200 m <sup>2</sup> )	1.400 m <sup>2</sup> (P:250 m <sup>2</sup> )	2.000 m <sup>2</sup>	10.900 m <sup>2</sup>
BRA min (ca %)	5.600 m <sup>2</sup> (80%)	2.400 m <sup>2</sup> (80%)	1.950 m <sup>2</sup> (50%)	1.700 m <sup>2</sup> (30%)	-	11.650 m <sup>2</sup> (50%)
BRA maks**	7.700 m <sup>2</sup>	3.300 m <sup>2</sup>	3.100 m <sup>2</sup>	2.200 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup>	19.500 m <sup>2</sup>

\*\*Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning

\*(P:..... m<sup>2</sup>) maks andel parkering på bakken

#### 4.1.3 Uteoppholdsareal for boliger (§ 12-7 nr. 4):

Det skal settes av minimum 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, i hvert felt, pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bolig eller pr. boenhet. Som uteoppholdsareal kan både arealer på bakkeplan, takterrasser og balkonger/terrasser medregnes. Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal være fellesarealer for boliger innenfor samme felt, og de skal utformes slik at de er attraktive i bruk, gjennom alle årstider. Alle boligenheter skal ha gode utsyns- og dagslysforhold og ha privat uteareal, minimum 8 m<sup>2</sup>. Minimum 5 m<sup>2</sup> av det private utearealet skal være solrikt og skjermet for innsyn.

Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende solforhold og støynivå i henhold til bestemmelser til hvert felt feltet og bestemmelse 3.2.

Det skal som del av, eller i tillegg til, fellesarealer være avsatt minimum 200 m<sup>2</sup> til felles nærlekeklass. Nærlekeklassen skal være skjermet for trafikk.

#### 4.1.4 Trafikkregulerende tiltak og bestemmelser om parkering for bil og sykkel (§ 12-7 nr. 7)

##### Bilparkering på bakkeplan

	Felt BS1	Felt BS2	Felt BS3	Felt BS4
P-plasser maks	80	20	20	20
P-plasser min	50	-	-	5

Det skal tilrettelegges for at parkeringssoner på bakkeplanet kan sambrukes mellom felt BS1 og BS2. For hvert tiltak som omfatter etablering av parkeringsplasser for bil, skal det avsettes minimum 5% parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

##### Bilparkering innendørs

Det er tillatt å etablere parkering under terreng/i parkeringskjeller. Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass pr. boenhet i parkeringskjeller for BS1. Ved tiltak i BS2 skal det etableres minimum 1 parkeringsplass pr. boenhet eller per 100 m<sup>2</sup> tjenesteyting/kontor i parkeringskjeller.

For BS3 og BS4 skal det etableres minimum 1 parkeringsplass per boenhet innendørs.

Parkeringsplassene innendørs skal være tilrettelagt for ladebokser for EL-bil.

### *Sykkelparkering*

#### *Boliger*

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet eller pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. Nedre grense parkeringsdekning skal oppfylles innenfor hvert felt. Én sykkelparkeringsplass pr. boenhet kan anlegges i sportsbod og regnes som en sykkelparkeringsplass.

#### *Næring/forretning/kontor/tjenesteyting*

Samlet for hvert felt skal det etableres minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. 200 m<sup>2</sup> BRA. 50% av plassene, beregnet ut fra minimumskravet, skal etableres under tak / innendørs.

### *Varelevering og avfallshåndtering*

Varelevering og avfallshåndterings skal skje innenfor byggeområder i planområdet.

Utendørs lagring av varer og håndtering av avfall fra næring i planområdet skal være innebygd og innenfor formåls grensen i hvert felt.

Avfallsløsning for boliger, og plassering av den, skal dokumenteres og godkjennes av Selbu kommune før rammetillatelse kan gis.

#### 4.1.5 Boligsammensetning

Minimum 20% av leilighetene innfor delfeltene skal være fireroms eller større, og maksimalt 30% av leilighetene skal være toroms eller ettroms.

## 4.2 Sentrumsformål (1130)

Feltene skal benyttes til sentrumsformål i form av forretninger, tjenesteyting, kontor og boliger. Det tillates ikke plasskrevende forretninger/storvarehandel innenfor sentrumsformålet. Det tillates ikke større utendørs lagring av varer.

Bebyggelse innenfor hvert felt kan utbygges i flere byggetrinn. Det forutsettes at det for hvert byggetrinn kan dokumenteres at resterende byggetrinn er gjennomførbare, og hvordan krav til utnyttelse skal oppnås.

#### 4.2.1 Felt BS1

Innenfor BS1 skal det etableres minimum 10 og maksimum 30 boligenheter. Det skal være forretning, tjenesteyting eller kontor i første etasje.

Det skal etableres torg i BS1, med tilknytning til bestemmelsesområde #2 og #4. Torget skal opparbeides med fokus på opphold og aktivitet. Det skal sikres grønne kvaliteter og vegetasjon, møblering, god framkommelighet for fotgjengere og gode løsninger for overvannshåndtering.

#### 4.2.2 Felt BS2

Innenfor BS2 kan det etableres maksimum 30 boligenheter. Det skal være forretning, tjenesteyting eller kontor i første etasje.

Uteoppholdsarealer (alt eller deler av disse) i BS2 skal ha naturlig sammenheng med bestemmelsesområde #2 og torg i BS1.

#### 4.2.3 Felt BS3

I felt BS3 tillates det at dagens bruk som næringsbebyggelse med tilhørende anlegg opprettholdes, fornyes og vedlikeholdes.

Det tillates ny utbygging i feltet, og riving av eksisterende bebyggelse.

#### 4.2.4 Felt BS4

Det tillates etablert sammenhengende veg mellom f\_SV1 og f\_SV2, via BS4, som gjennomkjøring for varelevering, annen logistikk for større kjøretøy og vanlige kjøretøy.

#### 4.3 Energianlegg (1510)

Frittstående nettstasjon skal plasseres som angitt på plankartet. Ved etablering av nettstasjon følger hensynssone, med bestemmelse 5.3 og angitt på plankartet som f\_BE. Nettstasjon skal ha kjøreadkomst via f\_SV1.

#### 4.4 Angitt bebyggelse og anleggsformål med angitt hovedformål; næringsbebyggelse, kontor (1900) (BAA)

I felt BAA tillates det at dagens bruk som næringsbebyggelse med tilhørende anlegg opprettholdes med bensinstasjon, tilhørende bolig, verksted og kontor.

Ny bebyggelse og anlegg reguleres iht. Plan- og bygningslovens § 29-4.

Ved nye søknadspliktige tiltak i BAA skal inn/utkjøring til fv. 705 markert med pil utformes i henhold til vegnormalen.

## 5. Bestemmelser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 annet ledd nr. 2)

---

### 5.1 Kjøreveg (2011)

#### 5.1.1 Felt o\_SKV1 fylkesveg 705

Feltet skal nyttes til kjøreveg, og opparbeides som vist på plankartet.

#### 5.1.2 Felt o\_SKV2 Gjelbakken og Kvellovegen

Feltet skal nyttes til kjøreveg, og opparbeides som vist på plankartet.

#### 5.1.3 Felt o\_SKV3 Nestansringen

Feltet skal nyttes til kjøreveg, og opparbeides som vist på plankartet.

#### 5.1.4 Felles adkomstveg

Veger skal være dimensjonert for renovasjonskjøretøy, vareleveringskjøretøy og tankbil. Nødetater skal ha tilgang. Det skal være adkomst til nettstasjon, for vedlikehold.

Felles adkomstveger skal utarbeides i tråd med vegnormalene.

Det tillates å knytte f\_SV1 sammen med f\_SV2 via arealer regulert til sentrumsformål.

f\_SV1 skal nyttes til felles biladkomst fra FV 705 til feltene BS1, BS4 og BAA.

f\_SV2 skal nyttes til felles biladkomst fra Kvellovegen til feltene BS3 og BS4.

Vegeier kan tillate stengsel som regulerer biltrafikk (bom, løftepullert el.l.).

Det skal etableres lomme for tankbil langs f\_SV1. Lommen skal utformes med trafiksikker løsning, og være dimensjonert for tankbil.

### 5.2 Fortau (2012)

Fortau skal etableres med bredde minimum 2,5 meter. Fra o\_SF4 skal det tilstrebtes trinnfrie overganger til inngangssoner for bebyggelse i BS1 og BS2. Det tillates ikke møblering eller lignende innenfor minimumsbredden.

### 5.3 Annen veggrunn, grøntareal (2019)

Annen veggrunn-grøntareal skal opparbeides med beplantning som gress eller busker.

Vegetasjon innenfor hensynsoner friskt skal ikke komme høyere enn 0,5 meter over ferdig planert terreng.

Området vist som annen veggrunn grøntareal skal være offentlig og kan benyttes til etablering av skråninger for skjæringer, fyllinger og grøfter. Det kan etableres kommunaltekniske anlegg innenfor områdene for annen veggrunn.

#### 5.4 Holdeplass/plattform (2025)

Det kan etableres kollektivholdeplass som vist på plankartets felt o\_SH. Dersom holdeplass reguleres og etableres annet sted i Mebonden, kan holdeplass o\_SH benyttes til langsgående parkeringsplasser for biler, og evt turbusser.

#### 5.5 Leskur/plattformtak (2026)

Leskur i felt o\_SP skal etableres i henhold til spesifikasjoner fra AtB/Trøndelag fylkeskommune.

## 6. Grønnstruktur (§ 12-5 annet ledd nr. 3)

---

### 6.1 Friområde o\_GF1

Området skal benyttes som offentlig friområde. Utforming skal ta særlig hensyn til bevaring av kulturmiljøet rundt Selbu kirke, spesielt sett fra fv. 705.

Beplantning, opparbeiding av gangstier, benker, lav belysning, og enkle anlegg for lek/aktivitet tillates. Gravearbeider skal ikke være dypere enn 0,3 meter. Anlegg for lek/aktivitet skal i utforming og størrelse være tilpasset landskaps situasjonen rundt Selbu kirke.

Det tillates at området avgrenses av gjerde. Gjerdet kan være maksimalt 1 meter over terreng. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av grunneier (Opplysningsvesenets fond) og Selbu kommune.

## 7. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

---

### 7.1 Frisiktlinje vegkryss

I området mellom frisiktlinjer på plankartet skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde på 0,5 meter.

### 7.2 Flomfare (H320)

Sone med største nominelle årlig sannsynlighet (200 års flom) i Lekåbekken er markert som faresone flom og er merket H320 på plankartet. Eksisterende vannveier skal holdes intakte.

### 7.3 Høyspenningsanlegg (H370)

Det tillates å etablere frittstående nettstasjon innenfor hensynssonen, jf. f\_EA Størrelse og byggegrenser rundt nettstasjon i henhold til spesifikasjoner fra tjenesteleverandør.

## 8. Bestemmelser til bestemmelsesområder (§ 12-7)

---

### 8.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområdet skal det tas særlig hensyn til kulturmiljøet rundt Selbu kirke.

Det skal etableres ett sammenhengende vegetasjonsbelte rundt utendørsvirksomhet (parkering, kjørearealer mv.) innenfor byggeområdet BS4, mot Kvellovegen og mot friområdet.

Vegetasjonsbelte skal hindre at det i øyehøyde fra ståsted i området rundt Selbu kirke og i offentlig friområde o\_GF1 ikke er innsyn til opparbeidet uteareal/utendørs virksomhet i felt BS4.

## 8.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde #2

Innenfor området skal det opparbeides forbindelser for gående. Utforming skal ta særlig hensyn til forbindelser mellom torget ved Rådhuset, framtidig torg i BS1 og publikumsinnganger i BS1 og BS2, og bidra til at området holdes bilfritt.

## 8.3 Bestemmelsesområde #4, Sikt mot Selbu kirke

Området skal være uten bebyggelse eller andre anlegg som hindrer sikt, i øyehøyde, fra bestemmelsesområde #2 til Selbu kirke.

Trær og vegetasjon er tillatt.

# 9. Rekkefølgekrav (§ 12-7 nr. 12)

---

## 9.1 Vilkår for gjennomføring – krav til dokumentasjon og godkjenninger

### 9.1.1 Geoteknisk prosjektering

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Grunnvannsnivå skal oppgis, som en del av de geotekniske undersøkelsene.

### 9.1.2 Støy og forurensning

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan tiltaket oppfyller krav til miljøkvalitet oppgitt i bestemmelsens kap. 3.2.

For boliger (støvfølsom bebyggelse) i planområdet skal det følge støyfaglig redegjørelse for støynivåer og eventuelle avbøtende tiltak, samt hvordan disse skal utføres.

I områder hvor forurenset grunn påvises skal det foreligge tiltaksplaner for håndtering av massene ved søknad om igangsettingstillatelse. Der det oppdages forurenset grunn under byggetiltak skal massene håndteres i tråd med forskrift.

### 9.1.3 Tiltakets arkitektur, forhold til omgivelsene og stedskvaliteter - 3D-illustrasjoner og virkning av ny bebyggelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for tiltakets arkitektur og forhold til omgivelsene, og hvordan tiltaket oppfyller krav til universell utforming, adkomster og funksjons- og kvalitetskrav oppgitt i bestemmelsens kap. 3.1.

Dokumentasjonen skal inneholde:

- Tegninger og evt. forklarende tekst som beskriver fasadekomposisjon, material- og fargebruk
- 3D-tegninger, snitt og fasader som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planlagt terreng, vegger og nabobebyggelse
- 3D-tegninger av tiltak sett fra fylkesveg 705, Hårstadvegen og fra plassen mellom Selbu rådhus og Selbu Sparebank
- 3D-tegninger av tiltak sett fra bestemmelsesområde #2, som dokumenterer visuell kontakt med Selbu kirke via bestemmelsesområde #4
- For tiltak som omfatter boliger skal solforhold på privat og felles uteoppholdsareal dokumenteres med sol-/skyggediagram ved vårjevndøgn klokken 15:00, og ved sommersolverv klokken 18:00



- For tiltak i o\_ GF1, BS3 og BS4 skal det følge beskrivelse og tegninger som viser hvordan det er tatt særskilt hensyn til Selbu kirke som historisk og fredet bygning og hvordan tiltak påvirker kulturhistoriske verdier.

Illustrasjoner vist av område BS1, datert 21.04.2023 og utomhusplan til delfelt BS1 datert 18.04.2023 (vedlagt 2.gangs behandling av plansaken), er førende for byggesaker i delfelt BS1 og bestemmelsesområde #2. Førende illustrasjon vil si at det kan gjøres mindre endringer og justeringer i tråd med reguleringsbestemmelsene, men illustrasjonene viser hovedtrekkene for utbygging i delfeltet BS1. Ved større avvik skal byggesak politisk behandles.

#### 9.1.4 Tiltakets uterom og parkering

Sammen med rammesøknad skal det følge oversikt over bruksareal, felles uteoppholdsareal og parkeringsplan for bil og sykkel.

Sammen med rammesøknad som inkluderer boliger, skal det i tillegg følge oversikt over boligens bruksareal, boligsammensetning, med oppfyllelse av krav til uteoppholdsareal og parkering.

#### 9.1.5 Disposisjonsplan/utomhusplan

Sammen med rammesøknaden for bebyggelse og anlegg i feltene BS1, BS2, BS3 og BS4 skal det følge disposisjonsplan/utomhusplan i målestokk 1:500 som omfatter alle byggeområdene med sentrumsformål i planområdet, og tilhørende offentlige og felles samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, som viser hvordan krav oppgitt i bestemmelsene kap. 3.1 og 4.1 er oppfylt.

Planen skal vise planlagt bebyggelse, terreng og evt. oppholdsareal på tak, herunder høydenivå ved inngangspartier, adkomst for og oppstilling av brannbil, stigningsforhold i ramper og gangatkomster, trapper, forstøtningsmurer, vegetasjon og beplantning, overflater, møblering, og belysning. Planen skal også vise hvordan fotgjengere sikres et sammenhengende og trygt tilbud, til alle årstider og hvordan dette kobles til fortau langs Kvellovegen og Gjelbakken, og til andre delfelt i planområdet.

For felt BS4 skal det vises hvordan fotgjengere sikres et sammenhengende og trygt tilbud, til alle årstider, fram til område o\_GF1.

Disposisjonsplan/utomhusplan skal godkjennes av Selbu kommune før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse.

#### 9.1.6 Kommunalteknisk detaljplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge tekniske detaljplaner knyttet til det aktuelle byggetrinnet for offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder:

- kjøreveger og avkjørsler
- fortau, fotgjengeroverganger og annen veggrunn
- vann og avløp
- overvannshåndtering (naturbaserte løsninger skal vurderes, og det skal begrunnes hvorfor slike løsninger evt velges bort).
- nett og tele
- avfallsløsning
- skiltplan

Tekniske detaljplaner for offentlige anlegg skal være godkjent av Selbu kommune eller annen sektormyndighet før igangsettingstillatelse kan gis. Det tillates trinnvis utbygging av offentlige samferdselsanlegg i planområdet.

Skiltplan skal utarbeides i samarbeid med og være godkjent av vegansvarlig i Selbu kommune og skiltmyndigheten.

#### 9.1.7 Tekniske planer, anlegg knyttet til fylkeveg 705

Gjennomføringsavtale og teknisk plangodkjenning for offentlige anlegg knyttet til fylkesveg 705 skal være godkjent av sektormyndighet/Trøndelag fylkeskommune før igangsettingstillatelse kan gis.

#### 9.1.8 Detaljert utomhus-/landskapsplan og universell utforming

Sammen med søknad om igangsetting av tiltak i hvert felt skal det følge detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal inkludere alle feltene som utløses av tiltaket og i tillegg til planlagte tiltak vise gjenstående byggetrinn i felt for bebyggelse og anlegg, og hvordan overganger til tilgrensende felt ivaretas.

Utomhusplanen for tiltaket skal vise:

- Planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, kotesatt belegningsplan, beplantning/vegetasjonsskjermer, støyskjermingstiltak, belysning, skilt, benker, forstøtningsmurer, stigningsforhold, og hvordan krav om universell utforming er ivaretatt.
- Utforming av kjøretreaser, vegger, bilparkering inkl. el-bil-lading, sykkelparkering, HC-parkering, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, varelevering og avfallshåndtering, inkludert kjøremønster for dimensjonerende kjøretøy og snøopplag.
- Siktforhold ved inn/utkjøring til alle parkerings-plasser/anlegg.

Detaljert utomhusplan skal godkjennes av Selbu kommune før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse.

#### 9.1.9 Håndtering av forurensing i grunn

Sammen med søknad om igangsetting skal det fremlegges dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset. Alternativt må det fremlegges tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forureningsforskriftens kapittel 2. Tiltaksplanen skal beskrive rutiner for graving, håndtering og disponering av gravemasser og skal være godkjent av Selbu kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

#### 9.1.10 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

Statlige retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen (hhv T-1442 og T-1520) skal legges til grunn.

Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, trafiksikker adkomst rundt hele planområdet, renhold, støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

#### 9.1.11 Plan for håndtering av matjord

Dersom tiltak berører matjord skal det utarbeides et matjordnotat som beskriver hvordan jordressursen kan ivaretas på best mulig måte. Videre skal det omtale omfang, kvalitet, og plan for flytting av matjorda, og hvor den skal flyttes og kvalitetene ved mottaksarealet. Det skal også vurdere risiko for planteskadeagjører og smittestatus. Notatet skal godkjennes av Selbu kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

#### 9.1.12 Retningslinjer for rednings- og slokkeinnsats i nye bygg

Gjeldende retningslinjer for rednings- og slokkeinnsats (Værnesregionen brann- og redningstjeneste) skal legges til grunn for vurderingene ang. brannkrav og tilkomst i byggesak.

#### 9.1.13 Utbyggingsavtale

Det skal foreligge utbyggingsavtale mellom Selbu kommune og tiltakshaver før det gis igangsettingstillatelse innenfor delfelt BS1-4 og tilliggende regulert offentlig infrastruktur.

## 9.2 Rekkefølgekrav

### 9.2.1 Veger og avkjørsler

Veg f\_SV1 med lomme for tankbil skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for tiltak (1. byggetrinn) innenfor BS1 og BS4.

Dersom veg f\_SV1 sammen med interne veger blir opparbeidet slik at avkjørsel f\_SV2 til Kvellovegen kan benyttes til gjennomkjøring, skal f\_SV2 opparbeides i tråd med plankart samtidig med f\_SV1. Eventuelt samtidig med andre interne veger som fører til en slik gjennomkjøring i planområdet.

Veg f\_SV2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye tiltak innenfor BS3 og/eller BS4.

Avkjørsel fra fylkesveg 705 til f\_SV1 og opparbeidelse av o\_SVG8 (annen veggrunn langs FV 705) skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor BS1 (1. byggetrinn) og BS4.

Avkjørsler fra fylkesveg 705, som ikke er vist på plankartet, skal være sanert før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor BS1 og BS4.

Gjennomføringsavtale og teknisk plangodkjenning for offentlige anlegg knyttet til fylkesveg 705 skal være godkjent av sektormyndighet/Trøndelag fylkeskommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Gangfelt over kommunale veger innenfor planområdet skal prosjekteres og teknisk godkjennes av Selbu Kommune før igangsettingstillatelse gis. Gangfelt over Gjelbakken mellom BS1/#2 og dagens torg skal opparbeides før det gis brukstillatelse innenfor felt BS1 og/eller BS2. Gangfeltet skal være opphøyet, og ha en bredere løsning enn standard opphøyd gangfelt.

### 9.2.2 Kjøreadkomst

Kjøreadkomst, parkering, sykkelparkering og varelevering for hvert omsøkt byggetrinn skal være etablert før det gir brukstillatelse for bebyggelse innenfor hvert omsøkte byggetrinn. Midlertidige løsninger grunnet trinnvis utbygging tillates.

### 9.2.3 Fortau

Fortau langs østsiden av Gjelbakken o\_SF4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor BS1 og/eller BS2. Midlertidige løsninger innenfor bestemmelsesområde #3 tillates, og må godkjennes av Selbu kommune.

Fortau langs østsiden av Gjelbakken o\_SF6 kan opparbeides uavhengig av andre tiltak i planområdet.

Annen veggrunn o\_SVG2 inn mot fylkesveg 705 skal være ferdig opparbeidet samtidig med fortau o\_SF4.

Gangfelt over fv. 705 ved krysset Gjelbakken/fv. 705 skal etableres samtidig med fortau o\_SF4.

Fortau langs vestsiden av Gjelbakken og sørsiden av Nestansringen o\_SF2 skal etableres samtidig med fortau o\_SF1 (se bestemmelse 9.2.4)

Fortau langs Kvellovegen o\_SF5 med sideareal o\_SVG6 inn mot kryss til fylkesveg 705, kan opparbeides uavhengig av andre tiltak i planområdet.

Fortau langs nordsiden av Nestansringen og vestside av Gjelbakken o\_SF3 kan opparbeides uavhengig av andre tiltak i planområdet.

Fortau langs østsiden av Gjelbakkens sørligste del o\_SF6 skal være opparbeidet innen brukstillatelse gis i delfelt BS2 og/eller BS3.

Fortau o\_SF7 fra krysset Gjelbakken/Kvellovegen mot avkjøring ved menighetshuset og o\_SF2 langs Gjelbakken og Nestansringen skal opparbeides samtidig som o\_SF1.

#### 9.2.4 Bussholdeplass med tilhørende fortau

Bussholdeplass o\_SH med tilhørende fortau o\_SF1 og leskur o\_SP skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til tiltak innenfor BS1 og/eller BS2. Midlertidige løsninger tillates, og må godkjennes av Selbu kommune og AtB. Midlertidig løsning skal være etablert før igangsettingstillatelse gis innenfor BS1 og/eller BS2. Dersom midlertidig løsning ikke godkjennes, utløses første setning før igangsettingstillatelse gis.

Dersom permanent løsning reguleres i egen plansak frafaller rekkefølgekrav om leskur o\_SP.

#### 9.2.5 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg for hvert omsøkte byggetrinn, herunder VA, nettstasjon og tele skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor hvert omsøkte byggetrinn.

Det skal sikres tilstrekkelig brannvannsdekning før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt BS1, BS2, BS3 og BS4.

#### 9.2.6 Utomhusarealer

Alle utomhusarealer, innenfor hvert av feltene BS1, BS2, BS3, BS4 og i tillegg felles nærlekeplass, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før omsøkt bebyggelse i det enkelte felt kan tas i bruk.

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av utomhusarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

#### 9.2.7 Støytiltak

Nødvendige tiltak for demping av støy på ny støyfølsom bebyggelse og støyfølsomt uteoppholdsareal, skal være ferdigstilt før ny bebyggelse kan tas i bruk.

## 10. Verneverdier kulturminner (§ 12-7 nr. 12)

---

Dersom det ved arbeider i grunnen blir påtruffet automatisk fredede kulturminner, jf. kulturminneloven § 4, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene, jf. kulml. § 3. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene (Sametinget og Trøndelag fylkeskommune) varsles umiddelbart, jf. kulml. § 8 annet ledd. Dette gjelder også samiske kulturminner.