

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HESTHÅGGÅN, SØRLI

SELBU KOMMUNE

Dato for revidert planforslag: 02.05.2023 av Selbu kommune

Siste revidering av bestemmelser: 23.06.2023

De deler av plankartet for Hesthåggån, Sørli som overlapper Selbu sentrum (2017) erstatter Selbu sentrum (2017).

1. Fellesbestemmelser

1.0 Massehåndtering

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eventuelle overskuddsmasser etter inngrep henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Trasèer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig.

1.1 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 andre ledd.

1.2 Anleggsarbeid

Bygg- og anleggsvirksomhet med total driftstid mindre enn 6 uker bør ikke gi støy utenfor rom for støyfølsom bruk i boliger som overskrider:

Dagtid kl 07-19:	65 dB
Kveld kl 19-23 eller søn/helligdag kl 07-23:	60 dB
Natt kl 23-07:	45 dB

Sprengninger, spunting ol er kun tillatt man-fre kl 07.00-16.00.

Dersom anleggsperiodens eller driftsfasens lengde blir lengre enn 6 uker, skjerpes grenseverdiene for dag og kveld med:

Fra 7 uker til og med 6 måneder:	3 dB
Fra 7 måneder til og med 12 måneder:	6 dB
Fra 13 måneder til og med 24 måneder:	8 dB
Mer enn 2 år:	10 dB

Dersom flere bygg- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid, skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode, forutsatt at det ikke er lenger opphold i arbeidet enn 1 måned. Byggherre/tiltakshaver er ansvarlig for at de enkelte entreprenører

følger opp kravene.

- 1.3 Overvannshåndtering
Ved bruk av stikkrenner skal disse være dimensjonert for perioder med høy vannføring.
- 1.4 Fremmede arter
Det skal ikke tilføres svartelistede arter til planområdet.
- 1.5 Universell utforming
Ved alle tiltak og utbygging skal prinsippene for universell utforming av bygninger og utearealer legges til grunn. Tilgjengelighetskriterier i (til enhver tid gjeldende) forskrift og vegnormal skal legges til grunn.
- 1.6 Støy i arealplanlegging
Det skal oppnås tilfredsstillende støynivå i henhold til T-1442/2021 tabell 2. Alle nye boenheter skal ha tilgang til stille side (støynivå under Lden 55 dB). Uterom plasseres på stille side. Soverom bør fortrinnsvis legges på stille side.

2. Bygeområder og kombinerte formål

- 2.0 Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og ut fra dets funksjon, og til de bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved utforming og prosjektering av bygeområder og uteområder skal det legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming av fasader og tak. Bebyggelsen skal utformes slik at stedet fremstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger. Garasjer og uthus skal tilpasses hovedbygningen når det gjelder form, materialbruk og farge.
- 2.1 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 meter.
- 2.2 For B1 – B8, F1 og B/F/K1 – B/F/K2 er utnyttingsgraden %-BYA min 30 – 70 maks.
For B9 og B/F/K2 er utnyttingsgraden %-BYA min 50 – 70 maks.
Alle bygninger, konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og biloppstillingsplasser inngår i beregningen av bebygd areal på tomta.

For B8 er minimum og maksimum utnyttelse:

BYA	Min 30%	Maks 70%
Antall boenheter	Min 8 stk	Maks 16 stk

- 2.3 Byggehøyder og utforming
- Bygninger innenfor B9 tillates oppført i tre etasjer med mønehøyde inntil kote 204,5.
 - Bygninger innenfor F1 og B/F/K1 – B/F/K3 tillates oppført i 2 etasjer med mønehøyde inntil kote 197.

- Bygninger innenfor B8 tillates oppført i 2 etasjer + sokkeletasje.
- Mønehøyde på bebyggelsen i felt B8 skal ikke overstige kotehøyde 204,80.
- Bebyggelse innenfor felt B8 skal ha saltak.

2.4 Biloppstillingsplasser og sykkelparkering

- I områdene B1 – B7 tillates avsatt 2 plasser pr boenhet, derav 1 som garasje.
- I område B8 og B9 skal det avsettes 1,5 plasser pr boenhet (kan etableres som åpne parkeringsplasser eller i garasje/carport/parkeringskjeller/sokkel).
- For forretninger innenfor feltene F1 og B/F/K1 – B/F/K3 skal det avsettes 3 plasser pr. 100 m² brutto gulvareal.
- For kontor innenfor B/F/K1 – B/F/K3 skal det avsettes 2 plasser pr. 100 m² brutto gulvareal.
- Snumulighet for kjøretøy skal etableres innenfor formålsgrensen i de ulike delfeltene.

Det skal etableres minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser pr boenhet.

1 sykkelparkeringsplass pr boenhet kan anlegges i sportsbod og innregnes som en sykkelparkeringsplass.

2.5 I byggeområde for boliger B1 – B7 tillates garasjer med bebygd areal 35 m² og mønehøyde inntil 5 m.

For B9 gjelder følgende bestemmelser for garasjer eller uthus:

- Høyeste tillatte gesimshøyde er 3,5 m.
- Høyeste tillatte mønehøyde er 5,5 m.
- Tillates plassert inntil 1 m fra eiendomsgrense. Dette gjelder ikke grenser mot offentlig veg.

2.6 Uteoppholdsareal

- Det kreves avsatt og opparbeidet min 20 m² uteoppholdsareal pr boenhet i hvert delfelt. Uteoppholdsareal omfatter den ubebygde delen av tomta, og skal ikke være bebygd eller avsatt til kjøring eller parkering.
- Deler av areal til uteoppholdsareal kan avsettes som veranda/balkonger eller terrasser med dybde større enn 1,3 m.
- Uteoppholdsplasser skal plasseres og utformes slik at ekvivalent støynivå er 55 dB eller mindre.
- Felles lekeareal: Det skal avsettes en uteoppholdsplass med minimum størrelse 200 m² til felles bruk innenfor planområdet. Ved utforming skal det tas hensyn til universell utforming, solforhold, tilgjengelighet og skjerming mot trafikkfare og forurensing. Denne skal opparbeides med nødvendig utstyr for lek og spill for barn og unge, sittegruppe og lignende som gir rom for ulike typer bruk. Areal smalere enn 10 m medregnes ikke.

3. Veg og samferdsel

3.1 Byggegrense mot Hårstadvegen og Hesthåggån settes til 8,5 meter.

3.2 Felles avkjørsel FA1 skal være felles for B1, B2 og F1.

Felles avkjørsel FA2 skal være felles for B/F/K3, B3, B4 og B5.

Felles avkjørsel FA3 skal være felles for B9 og B/F/K1.

Felles avkjørsel FA5 skal være felles for B8.

Avkjørselsløsning mot Hesthåggån skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse.

Fortau langs offentlig veg kan etableres med en bredde på inntil 3,0 meter. Minimumskrav til bredde på fortau avgjøres i dialog med Selbu kommune, og kommunens vurdering av hva som er minimumsbehov for god drift og vedlikehold. Fortau reguleres til offentlig formål.

3.3 Avkjørsler skal utformes i tråd med krav til avkjørsler i N100 vegnormal.

4. Hensynssoner

4.1 Areal innenfor frisiktsonene skal nedplaneres til en høyde av 0,5 m over kjørebane, og kan ikke gis en slik utnyttelse at fri sikt hindres.

5. Fellesområder

5.1 Felles lekeareal skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

Denne skal opparbeides med nødvendig utstyr for lek og spill for barn og unge, sittegruppe og lignende som gir rom for ulike typer bruk. Ved utforming skal det tas hensyn til universell utforming, solforhold, tilgjengelighet og skjerming mot trafikkfare og forurensing.

6. Rekkefølgekrav og krav til dokumentasjon

6.1 Ved søknad om tiltak skal følgende vises i 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 eksisterende og nytt terreng, samt tilpasning til terreng og bebyggelse på naboeiendommer.
- Utforming av murer og fyllinger
- Parkeringsarealer for bil og sykkel
- Adkomst for utrykningskjøretøy og renovasjon.
- Plassering av renovasjonsløsning
- For B8: Sol-/skyggediagram.

Situasjonsplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Alle støyreducerende tiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

6.2 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, beplantning og belysning.
- Overvannshåndtering.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med igangsettingstillatelse.

6.3 Det skal foreligge utbyggingsavtale før igangsettingstillatelse innenfor B8, B9 og B/F/K1 – B/F/K3 gis.

6.4 Ved detaljprosjektering skal det utarbeides VA-plan for feltet. Denne skal også omtale overvannshåndtering og slukkevann.

6.5 **Rekkefølgekrav**

3.5.1 Utomhusarealer skal være ferdigstilt før ferdigattest gis.

3.5.2 Før ny brukstillatelse gis i felt B8 skal fortau langs Hårstadvegen, fra avkjørsel til Sørliå (veg) til gang- og sykkelveg langs fv. 705, være etablert.