

Endring av reguleringsplan Selbu sentrum

Bestemmelser for felt BS7 med tilhørende infrastruktur

REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunens arkivsaksnummer: 2022/3318

Opprinnelig planvedtak: 26.06.2017
Planforslag er datert: 15.02.2023
Dato for siste revisjon av plankartet: 09.02.2023
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 25.05.2023
Dato for godkjenning: 09.05.2023

§ 1 PLANENS AVGRENSNING (pbl § 12-7, nr.1)

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet med planID 2016-000-6_a, datert 06.03.2023.

§ 2 FORMÅL I PLANEN (pbl § 12-5)

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (1110) – boliger mot vest
- Sentrumsformål (1130) – sentrum
- Bolig/forretning/kontor (1802)
- Bolig/tjenesteyting (1803)
- Bolig/forretning/kontor/annen næring (1900)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gang/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkering (2080)

Grønnstruktur:

- Grønnstruktur (3001)
- Friområde (3040)

Hensynssoner:

- Frisikt (H_140)
- Bevaring kulturmiljø (H_570)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, nr.1)

§ 3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Eierform

For fellesareal og offentlige formål er eierform angitt på plankartet med liten bokstav foran formålsbetegnelsen:

o_ = offentlig formål

f_ = fellesareal for flere eiendommer

3.1.2 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.

3.1.3 Utomhusplan/dokumentasjon til søknad om tillatelse

Til søknad om tillatelse til tiltak skal det følge utomhusplan 1:500 for hele det tilhørende feltet. Utomhusplan skal vise plassering av bebyggelse, kjøreatkomst, parkeringsplasser, uteoppholdsareal, lekeplasser, avfallsløsning, beplantning, varelevering, eksisterende og framtidig terreng, og støttemurer for den del av tomte som omfattes av søknad om tillatelse. For eventuell gjenværende del av feltet skal planen vise mulig ny bebyggelse og atkomst til denne.

3.1.4 Grad av utnyttning

Minimum utnyttelsesgrad skal være i henhold til det som er angitt for de enkelte felt på plankartet. Dersom felt deles opp og bygge ut etappevis skal gjenværende arealer ha størrelse og form som gjør dem lett å bygge ut med angitt minimum utnyttelsesgrad. Mindre påbygninger til eksisterende bebyggelse tillates uten at minimum utnyttelsesgrad oppfylles.

Etasjer med høyde over 3,5 m skal regnes som to etasjer. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

Garasjer/parkeringshus over bakken skal regnes med som bruksareal for det aktuelle feltet, men parkeringsplasser uten tak og carporter skal ikke regnes med.

3.1.5 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og inntil alle byggelinjer, men det tillates at inntil 40 % av byggelinjene innenfor et kvartal holdes frie. Der hvor byggelinje har en buet fasong tillates det at bebyggelsen trekkes inntil 1 m inn fra denne.

Der hvor byggegrense ikke er vist tillates bebyggelsen plassert helt inntil formålsgrensen.

Avstand mellom boligblokker på motstående sider av felles uteoppholdsareal for boliger skal være minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde.

Balkonger tillates utkraget inntil 1 m utover byggelinjer og byggegrenser fra 2. etasje og opp, men med en maks bredde på 3,0 m per balkong.

3.1.6 *Høyder på bebyggelse*

Alle bygg på sørvestsiden av fylkesveg 705 skal ha maks tre etasjer og gesimshøyde skal maks være 10 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates i tillegg en inntrukket fjerdeetasje, minimum 2,5 m inntrukket fra fasadelinje og med maks gesimshøyde 13 m.

Alle bygg på nordøstsiden av fylkesveg 705 skal ha maks to etasjer og gesimshøyde skal maks være 7 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates i tillegg en inntrukket tredjeetasje, minimum 2,5 m inntrukket fra fasadelinje og med maks gesimshøyde 10 m, samt en sokkeletasje ut mot fylkesveg 705 der terrenget tilsier dette og OK gulv i sokkeletasjen legges maks 0,5 m over Fv 705.

Det tillates etablert takterrasser på opptil tredje etasje. Rekkverk på takterrasser skal ha et transparent utseende og en maks høyde på 1,2 m over maks tillatt gesimshøyde. Sal-/pulttak tillates ikke på bygg med inntrukket etasje på toppen.

3.1.7 *Utforming av bebyggelse/estetiske krav*

Bygninger skal framstå slik at de danner helhetlige bygningsmiljøer med bevisst holdning og begrunnelse for dimensjonering av uterommene. Innenfor hovedprinsippet om et helhetlig bygningsmiljø skal det gis rom for at enkelte bygninger også kan fremstå som individuelle bygg dersom disse skal romme viktige og spesielle funksjoner for offentligheten.

Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen eller plasseres på tak slik at de ikke er synlige fra bakkeplan. Tekniske installasjoner tillates oppført inntil 1,5 m over maks gesimshøyde.

Utforming av bygninger og forholdet til omkringliggende bebyggelse, samt plassering og utforming av skilt og reklame, skal fremgå av dokumentasjonen som følger søknad om byggetillatelse.

3.1.8 *Uteoppholdsareal for boliger*

Det skal settes av uteoppholdsareal på egen grunn hvor disse samlet utgjør minimum 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller per boenhet. For arealer avsatt til sentrumsformål er kravet minimum 30 m² per 100 m² BRA boligformål eller per boenhet.

Som uteoppholdsareal kan både arealer på bakkeplan, takterrasser og balkonger/terrasser medregnes, men minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal være fellesarealer for de boligene som ligger innenfor byggefeltet. Arealer avsatt til lekeplasser (jfr § 3.1.8) kan også medregnes som en del av boligenes uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing. Arealene skal ikke bestå av smale striper eller ha en helning som er brattere enn 1:3.

Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Ved opparbeidelse av felles uterom kan dette i sin helhet anlegges på takterrasse, og skal ~~skat~~ ~~minst halvparten av uterommet anlegges på terrengnivå~~ og være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper, samt utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

I alle byggesaker skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene om uterom er ivaretatt. Det skal foreligge sol-/skyggediagram som viser forholdene etter utbygging minimum for disse to tidspunktene: kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

3.1.9 *Lekeplasser*

Ved etablering av boligfelt med fem boenheter eller flere skal det opparbeides en småbarnslekeplass på minimum 100 m². For arealer avsatt til sentrumsformål er kravet minimum 60 m². Ved etablering av ti boenheter eller flere skal det etableres to småbarnslekeplasser, og videre en ekstra for hver femte boenhet.

Flere smålekeplasser kan slås sammen til større lekeplasser. Minimum 50 % av arealet på en lekeplass skal utformes etter prinsippene om universell utforming, samt utformes slik at det kan brukes til alle årstider. Avsnitt tre og fem under § 3.1.7 gjelder også for lekeplasser.

3.1.10 *Kjøreatkomst*

Det tillates ikke etablert andre atkomst fra Fylkesveg 705 enn de som er vist på plankartet, og etablerte atkomst fra Fylkesveg 705 som ikke er vist på plankartet skal stenges ved ny utbygging på aktuelle eiendommer.

Det tillates etablert maks én kjøreatkomst til hvert byggefelt fra tilliggende gate/veg, og denne skal være felles for alle bygg og anlegg innenfor feltet. Unntatt er felt BTB4 hvor det tillates etablert maks to slike kjøreatkomster. Der atkomst til byggefelt ikke er vist på plankartet eller angitt nærmere i bestemmelsene for feltet kan denne plasseres fritt fra nærmeste lokalgate-/veg.

3.1.11 *Parkering*

Parkering skal skje på egen grunn, innenfor felles parkeringsanlegg for flere eiendommer og/eller offentlige parkeringsplasser i tilliggende gate. Offentlige parkeringsplasser skal kun benyttes til besøkende- og kundeparkering, ikke parkering for ansatte eller beboere.

For boliger skal det etableres minimum 1 parkeringsplass per boenhet i felt avsatt til senrumsformål, og minimum 1,2 parkeringsplasser per boenhet i felt BKB1 og BKB2. I øvrige områder skal det etableres minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet i leilighetsbygg og minst 2 parkeringsplasser per boenhet i rekkehus eller enebolig i kjede.

For forretnings- og serviceareal og areal til tjenesteyting skal det etableres minimum 1 parkeringsplass per 100 m² BRA i felt avsatt til sentrumsformål, og minimum 1,5 parkeringsplasser i øvrige felt. Det skal generelt avsettes 1 parkeringsplass per 100 m² BRA kontorareal.

3.1.12 *Renovasjon*

Avfallsbeholdere skal plasseres på egen grunn, eller innenfor fellesanlegg for flere eiendommer innenfor et felt. Avfallsbeholdere skal ikke plasseres foran fasader som ligger langs eller mot byggelinjer.

3.1.13 *Støy*

Innendørs og utendørs lydnivå skal tilfredsstillende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, rundskriv T-1442 og NS 8175-Lydforhold i bygninger. Eventuelle fasade- og skjermingstiltak skal omsøkes og beskrives i søknad om rammetillatelse. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.

§ 3.2 Sentrumsformål (1130) – Forkortet BS7

3.2.1 *Formål*

Feltene skal benyttes til sentrumsformål i form av boliger, forretninger, tjenesteyting og/eller kontor, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen. Det tillates generelt ikke boligformål i første etasje, og bolighus skal etableres som leilighetsbygg. Første etasje skal ha publikumsrettede funksjoner i de bygningsdeler som ligger vendt mot byggelinjer. I eksisterende bebyggelse (med tilbygg) i felt BS7 tillates inntil 35% av BRA benyttet til boligformål. Leiligheter skal plasseres på vestlig side av bebyggelsen.

3.2.2 *Utforming av bebyggelse*

Inngangsparti til publikumsrettede funksjoner skal plasseres langs viste byggelinjer og ligge på samme høyde som tilliggende gangareal. Minimum 50 % av fasadeflaten langs byggelinjene skal ha et åpent uttrykk i første etasje i form av vinduer/dører/glasspartier. Fasader ut mot offentlige rom skal ha en høy arkitektonisk kvalitet, og ny bebyggelse skal gjennom utforming og materialbruk bidra til visuell kvalitetsheving av området.

3.2.3 *Atkomst for motorkjøretøy*

Ved etablering av kjøreatkomst over byggelinjer tillates brudd i tilliggende parkeringsrekke og fortau. Atkomst for motorkjøretøy skal for de enkelte byggefelt etableres fra følgende gater/veger:

- BS7 fra o_Veg 6 o_Veg 7

3.2.4 *Parkeringsplasser*

Parkeringsplasser innenfor byggeområder tillates ikke etablert nærmere viste byggelinjer enn 5 m.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, nr. 2)

§ 4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1.1 *Annen veggrunn*

Annen veggrunn er avsatt til veggrøft og snøopplag. I offentlig veigrunn inngår areal fra fyllingsfot til skjæringstopp. Skjæringer, fyllinger, støttmurer og andre terrenginngrep skal være vist på byggeplan for veg når avvik fra opprinnelig terreng er større enn 0,5 meter. Terreng som er berørt av utbygging skal gis parkmessig sluttbehandling.

4.1.2 *Tekniske planer*

Anlegg som kommunen skal overta og ha vedlikehold av skal utføres i henhold til planer som på forhånd er godkjent av kommunen.

4.1.3 *Avkjøringsforhold*

Utforming og nøyaktig plassering av avkjørsler som ikke er vist på plankartet fastsettes i detaljreguleringsplan eller i byggesak.

§ 4.2 Torg (2013)

Enkle tiltak for rekreasjon, lek og annen torgrelatert virksomhet/aktivitet tillates, som benker, beplantning, lekeapparater, boder.

§ 4.3 Parkeringsplasser (2080)

Arealer som har en bredde på 5 m skal benyttes til tverrstilt parkering med direkte avkjøring fra gata, og arealer som har en bredde på 2 m skal tilsvarende benyttes til langsgående parkering. Inndelingen av plasser skal markeres på bakken. Plassene skal benyttes av besøkende og som kundeparkering, og skal ikke benyttes av ansatte eller beboere i området.

Det skal avsettes et plantefelt på minimum 2 m² mellom hver 4. langsgående og hver 10. tverrstilte parkeringsplass. Plantefeltene skal beplantes med ett tre i hvert felt.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, nr. 3)

§ 5.1 Grønnstruktur (3001)

Arealet skal opparbeides med trær slik at det skapes en allé langs tilliggende gang- og sykkelveg.

§ 6 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

§ 6.1 Sikrings-, støy- og faresoner

6.1.1 Frisikt (140)

Innenfor soner avsatt til frisikt tillates ikke elementer med høyde over 0,5 m. Dette gjelder også vegetasjon.

§ 6.2 Sone med særlige angitte hensyn

6.2.1 Bevaring kulturmiljø (570)

Bebyggelse innenfor sonen skal bevares. Nye byggetiltak eller tiltak som endrer eksisterende bygnings volum eller fasader tillates ikke.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7, nr. 10)

§ 7.1 Generelt

Gjennomføring av søknadspliktige tiltak og utbygging av områder innenfor planen kan ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester er tilstrekkelig etablert i henhold til bestemmelsene nedenfor.

§ 7.2 Utbyggingsavtale

Det skal foreligge utbyggingsavtale før igangsettingstillatelse innenfor BS7.

§ 7.2 Før brukstillatelse kan gis

Før brukstillatelse kan gis skal uteoppholdsarealer for boliger, lekeplasser, parkeringsplasser, avfallsløsninger og gate/vei langs feltet, inkludert fortau/gangveg og eventuell parkeringssone, være ferdig opparbeidet (gjelder ikke fortau o_SF18 ved utbygging i felt BS7). Dersom brukstillatelse gis mellom 1. november og 1. mai kan opparbeidelse av uteoppholdsarealer, lekeplasser og andre grøntanlegg utsettes, men skal ferdigstilles senest 1. august førstkommende sommer.

Avkjørsler fra Fylkesveg 705 som ikke er vist på plankartet kan skal saneres før brukstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor det aktuelle feltet/eiendommen.

§ 7.3 Før ferdigattest kan gis

Før ferdigattest kan gis skal uteoppholdsarealer for boliger, lekeplasser og andre grøntanlegg være ferdig opparbeidet.

§ 8 KULTURMINNER (pbl § 12-7, nr. 12)

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes sametinget og Sør-Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om

kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken
