

SELBU KOMMUNE 5032

Reviderte reguleringsbestemmelser for del av reguleringsplan «Bell - Marienborg»

Planid: 1972001_a

Stadfestet: 11.06.2024

Sist endret: Sak 20/2024

Planforslaget er datert: 06.09.2021

Dato for siste revisjon av plankartet: 01.09.2021

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 31.05.2024

Dato for kommunens vedtak: 11.06.2024

Dato for ikrafttredelse: ...

REGULERINGSBESTEMMELSER

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§2 REGULERINGSMÅL

Området reguleres til følgende formål med feltangivelse som vist på plankartet:

Boligbebyggelse og anlegg:

Frittliggende småhusbebyggelse, B1 og B2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, offentlig (o_2010)

Kjøreveg, felles privat (f_2011)

Annen veggrunn (grøfteareal/grøntareal)

Gang- og sykkelveg, offentlig (o_2015)

Hensynsoner:

Frisiktssone (F_140)

§3 BOLIGBEBYGGELSE OG ANLEGG

Byggeområde for boliger B1 og B2.

§3.1 Arealbruk.

Området skal benyttes til oppføring av frittliggende småhusbebyggelse.

§3.2 Parkering.

Det skal tilrettelegges for parkering på egen grunn.

Ved søknad om byggetillatelse skal det vises plassering av garasje og 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Kommunen kan forlange ytterligere avsett av parkeringsplasser, for eksempel ved godkjenning av leilighet på samme tomt.

§3.3 Grad av utnytting.

Grad av utnytting er på plankartet angitt som prosent bebygd areal (%BYA).

Minimum utnyttelsesgrad for ny boligbebyggelse settes til 30% BYA.

§3.4 Bebyggelsens høyde.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer eventuelt med sokkel i tillegg. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige en gesimshøyde på 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terrenghøyde. Ved pulttak er maks gesimshøyde 7 meter. Garasjer/uthus kan bygges med en gesimshøyde inntil 3,5 meter.

§3.5 Bebyggelsens utforming, plassering og orientering.

I områdene B1 og B2 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Møneretning defineres som byggets lengderetning.

Frittstående garasjer/uthus kan bygges inntil 1,0 meter fra tomtegrense.

Bebyggelsen skal ha saltak, flatt tak eller pulttak. Det tillates oppført bebyggelse med annen takform når denne ligger samlet eller i samme gruppe.

§3.6 Private utearealer.

Alle boenheter skal ha egen uteoppholdsplass på terreng eller balkong/veranda.

§4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

Offentlig veg: o_2010

Privat felles adkomstveg for beboere i B1 og B2: f_2011

Offentlig gang- og sykkelveg langs FV6722: o_2015

Opparbeidelse.

Opparbeidelse og inndeling av trafikkområder skal være i henhold til det som er vist på plankartet.

§5. HENSYNSSONER

Frisiktsoner:

I frisiktsoner som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs vei og avkjørsler 0,5 meter over terreng.

§6 FELLESBESTEMMELSER, REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§6.1 Automatisk fredede kulturminner:

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) §8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

§6.2 Miljøforhold:

Nye bygg for beboelse skal sikres mot radon jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk, FOR 2010-03-26-489, §13-5.

§6.3 Krav om situasjonsplan/opparbeidelsesplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 skal det for område B1 og B2 innsendes detaljert og høydesatt situasjonsplan i egnet målestokk.

§6.4 Krav til universell utforming.

Adkomst til bygninger, herunder planløsning av kommunikasjonsveger, skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

§6.5 Krav om rekkefølge på gang- og sykkelveg

Ny gang- og sykkelveg langs fv.6722 innenfor revidert plan skal være ferdig etablert før det kan gis brukstillatelse på første bolig.

§6.6 Krav til miljøkvalitet knyttet til støy og forurensning

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 ($L_{den} > 55 \text{ dB}$ og $\leq 60 \text{ dB}$) stilles det krav om at alle boenheter skal ha stille side, hvor soverom kan plasseres.
- c) For øvre del av gul støysone ($L_{den} > 60 \text{ dB}$ og $\leq 65 \text{ dB}$) 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 $L_{den} 55 \text{ dB}$.

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

§6.7 Utbyggingsavtale

For områder regulert til *Gang- og sykkelveg, offentlig*, skal det foreligge utbyggingsavtale før igangsettingstillatelse for første bolig gis.