

## Detaljert reguleringsplan for Botn og Dyrdalslia

### REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 20.05.2015

Tilhørende plankart er sist revidert: 28.05.2015

Godkjent av kommunestyret:

#### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket <planID> og datert 09.02.2015.

#### § 2 AREALFORMÅL

Området reguleres til:

##### Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF12)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Uteoppholdsareal
- Energianlegg

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

##### Grønnstruktur

- Friområde

##### Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

- landbruks- natur og friluftsmål (LNF)

##### Hensynssoner

- Sikringssone - frisikt (H140)
- Faresone – høyspenningsanlegg (H370)
- Sone med særlige krav til infrastruktur – hensyn grønnstruktur (H540)

## **§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER**

### **§ 3.1 Offentlige og felles formål**

Areal merket o\_ skal være til offentlig formål. Arealer merket f\_ skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

### **§ 3.2 Automatisk fredede kulturminner**

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i grunnen komme frem 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.

### **§ 3.3 Tekniske planer**

Tekniske planer for veg, vann og avløp skal være godkjent av Selbu kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

### **§ 3.4 Veg, vann- og avløpsanlegg**

Ny bebyggelse inklusive garasjer, gjerder og støttemurer skal ikke plasseres slik at de er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlig veg, vann- og avløpsanlegg. Slik bebyggelse skal ha en avstand til offentlig vann- og/eller avløpsanlegg på minst 2 meter.

Nye vannledninger skal etableres som vist på godkjent VA-plan. Det tillates midlertidig vannforsyning via pumpestasjoner inntil nytt høydebasseng er etablert.

### **§ 3.5 Situasjonsplan**

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides situasjonsplan for hver tomt som skal vise:

- bygningers plassering og høyder
- avstand til tomtegrenser
- avkjørsel
- høyde på nytt og eksisterende terreng
- utforming av murer/fyllinger
- parkeringsløsning

### **§ 3.6 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.

### **§ 3.7 Matjord**

Matjord som blir overflødig som følge av utbygging på planområdet skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet. Overflødig matjord skal primært brukes til jordbruksformål eller opparbeiding av grønnstruktur innenfor planområdet.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Boligbebyggelse - frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse

#### 4.1.1 Formål og utnyttelsesgrad

På felt BF1-BF5, BF7, BF9 og BF10 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse (en enebolig per regulerte tomt). Det tillates inntil 2 boenheter per hus.

Bebygd areal innenfor område BF1-BF5, BF7, BF9 og BF10 skal ikke overstige 40% BYA av netto regulert tomt.

Boligtomter innenfor felt BF6 skal inneha 2 boenheter.

På felt BF8 skal det etableres minimum 15 boenheter og maksimum 22 boenheter.

Det tillates oppført 2 boenheter innenfor BF11.

På felt BK skal det etableres 10 boenheter. Det tillates inntil 2 boenheter per hus. Bebygd areal innenfor område BK, BF6 og BF8 skal ikke overstige 50% BYA av netto regulert tomt.

#### 4.1.2 Plassering av bebyggelse

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Det tillates ikke gjerder eller andre faste installasjoner utenfor byggegrensene som kan redusere fremkommeligheten for drift- og utrykningskjøretøy.

#### 4.1.3 Byggehøyder

Det tillates en maksimal gesimshøyde på 7 meter og maksimal mønehøyde på 10 meter. Alle høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### 4.1.4 Utforming

Sterke farger tillates ikke brukt på bygninger.

Garasjer, carporter og utvendige boder skal tilpasses bolighusets form, materialbruk og farge.

Hus innenfor felt BF3, BF4 og BF5 skal ha gesims- og/eller hovedmøneretning tilnærmet i nord-sør-retning.

Innenfor felt BF6 skal bebyggelse oppføres med saltak og ha hovedmøneretning tilnærmet i øst-vest-retning.

#### 4.1.5 Parkering og atkomst

Parkeringsplasser, garasjer og/eller carporter for nye boliger innenfor planområdet skal løses på egen tomt.

Avkjørsel til tomtene kan plasseres tilnærmet som vist med atkomstpiler på plankartet.

Det skal sikres tilfredsstillende atkomst til eiendom 65/34 gjennom felt BF9.

#### 4.1.6 Tilgjengelighet

Felt BF1, BF2, BF10 og BK skal til sammen ha 11 boenheter som har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Felt BF3-BF6 skal til sammen ha 9 boenheter som har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

1 boenhet på felt BF7 skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Felt BF8 og BF9 skal til sammen ha 7 boenheter som har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

## **4.2 Uteoppholdsarealer**

Innenfor f\_Ua 1, f\_Ua2 og f\_Ua 3 skal det opparbeides nærlekeplasser på minimum 200 kvm. Lekeklassene skal gis en variert utforming som gir mulighet for allsidig lek og aktivitet.

Lekeklassenes utforming skal godkjennes av kommunen. Ved søknad om tiltak skal det utarbeides utomhusplan som viser plassering, størrelse og utforming av fellesareal til uteopphold og lek.

## **4.3 Energianlegg**

Innenfor areal avsatt til energiformål tillates oppført ny nettstasjon. Denne skal plasseres lett tilgjengelig fra o\_KV3. Jordkabel skal erstatte eksisterende høyspentlinje. Trasé for jordkabel kan følge trasé for vann- og avløpsledninger. Der trasé for jordkabel sammenfaller med trasé for vann- og avløpsledninger skal jordkabel etableres samtidig med vann- og avløpsledninger.

## **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 5.1 Veg o\_KV1**

Veg o\_KV1 opparbeides med kjørebanebredde 4 meter og skulderbredde 0,5 meter.

Vegen er atkomstveg for boliger på område BF1, BF2, BF3, BF4, BF10 og BK.

### **§ 5.1 Veg o\_KV2**

Veg o\_KV2 opparbeides med kjørebanebredde 4 meter og skulderbredde 0,5 meter.

Vegen er atkomstveg for boliger på område BF3 og BF4.

### **§ 5.2 Veg o\_KV3**

Veg o\_KV3 er atkomstveg for boliger på område BF2, BF5, BF6, BF8, BF11 og for eksisterende boliger på eiendom 62/3.

### **§ 5.3 Veg o\_KV4**

Veg o\_KV4 er atkomstveg for boliger på område BF7, BF8 og BF9.

### **§ 5.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg**

Annen veggrunn – tekniske anlegg skal være offentlig. Arealet vist som annen veggrunn – tekniske anlegg på plankartet kan benyttes som avkjørsel til regulert tomt på felt BF1.

### **§ 5.5 Annen veggrunn - grøntareal**

Annen veggrunn – grøntareal skal være offentlig. Arealer vist som annen veggrunn – grøntareal på plankartet kan benyttes til skjæringer, fyllinger, grøfter og snøopplag.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

### **§ 6.1 Friområde**

Friområdene er private arealer.

Innenfor friområdene kan det opparbeides enkle anlegg for opphold, lek og friluftsliv. Atkomst til BF10 tillates etablert via FRI 3.

## **§ 7 HENSYNSSONER**

### **§ 7.1 Faresone - høyspenningsanlegg**

Det tillates ikke oppført boliger innenfor faresone for høyspenningsanlegg (H370) før høyspentlinjen er demontert og erstattet med jordkabel.

### **§ 7.2 Sone med særlige krav til infrastruktur – hensyn grønnstruktur**

Innenfor areal vist som hensynssone grønnstruktur (H540) kan det opparbeides turveg. Det tillates ikke oppført gjerder eller andre faste installasjoner, med unntak av veg, som hindrer fremkommelighet og fri ferdsel innenfor formåls grensen for hensynssonen.

Trasé for jordkabel, vann- og avløpsledninger tillates etablert i hensynssonen.

## **§ 8 REKKEFØLGEKRAV FOR TILTAK INNENFOR PLANOMRÅDET**

### **§ 8.1 Veg**

Veg o\_KV1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest til boliger på felt BF1, BF3, BF4 og BK.

Veg o\_KV2 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest til boliger på felt BF3 og BF4.

### **§ 8.2 Leke- og uteoppholdsplasser**

Nærlekeplass innenfor f\_Ua1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis ferdigattest til boliger på felt BF1, BF3, BF4 og BK.

Nærlekeplass innenfor f\_Ua2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis ferdigattest til boliger på felt BF8.

Nærlekeplass innenfor f\_Ua3 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis ferdigattest til boliger på felt BF6.

### **§ 8.3 Jordkabel**

Jordkabel må være ferdig etablert før høyspentlinjen kan demonteres.

### **§ 8.4 Nettstasjon**

Ny nettstasjon skal være i drift før det gis ferdigattest for nye boliger på planområdet.

### **§ 8.5 Utbyggingsavtale**

Utbyggingsavtale skal være inngått før noen tiltak innenfor planområdet godkjennes.

## **§ 9 REKKEFØLGEKRAV FOR TILTAK UTENFOR PLANOMRÅDET**

### **§ 9.1 Gang- og sykkelveg langs Bellvegen**

Gang- og sykkelveg og fortau langs Bellvegen, regulert i plan 19720001 «Del av Bellområdet» og plan 16642010005 «Botnlia – Bellshåggån», videreført frem til krysset ved Åsvegen skal være etablert før det gis ferdigattest for bolig nr. 25 innenfor planområdet.

### **§ 9.2 Høydebasseng**

Høydebasseng på Åsbaret skal være etablert før det gis ferdigattest for bolig nr. 40 innenfor planområdet.