


Reguleringsplan
Hyttefelt Hoem – del av gnr 83 bnr 1

Selbu kommune
Planident 2018-000-2
Reguleringsbestemmelser

Planforslag 31.05.2018



1. Planområdet reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)	
	Fritidsbebyggelse
SAMFERDSEL SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)	
	Veg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §12-5 NR.5)	
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Friluftsmål

Generelt:

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

2. Felles bestemmelser:

2.1 Byggeskikk:

Bebyggelsen skal tilpasse seg terrenget og naturpreget i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Overdreven bruk av utskjæringer eller andre bygningslementer som er fremmed for lokal bygningstradisjon tillates ikke.

Høyde på bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke. I skrånende terreng skal skjæring og fyllinger være tilnærmet lik.

Unødige terrenginngrep skal unngås.

2.2 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 Sør-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.

2.3 Miljøforhold

Alle fritidsboliger tilknyttes Selbu kommunes renovasjonsordning for fritidsbebyggelse.

3 Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5 nr 1)

3.1 Tomtene

Alle nye tomter for fritidsbebyggelse skal festes eller fradeles.

Ved fradeling er standard størrelse ca 1,0 da, men tomtene kan fradeles med en størrelse på inntil 2,0 da dersom dette avtales særskilt mellom grunneier og kjøper.

3.2 Bygningstyper

Innenfor byggeområdet kan det på tomtene oppføres fritidsboliger, anneks og garasjer/uthus.

3.3 Regler for utforming av fritidsbebyggelse m.v

3.3.1. Tillatt bruksareal BRA og gesims- og mønehøyde måles i henhold til tekniske forskrifter (TEK) til plan- og bygningsloven.

Totalt bruksareal pr tomt skal ikke overstige 180 m².

Det tillates kun en hovedbygning pr. tomt.

Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke overstige 30 m² BRA og plasseres med tunvirkning og ikke større avstand enn 15 m fra hovedbygningen.

Oppbygd terrassen skal bygges med en maksimal høyde over terreng tilsvarende 0,6 meter.

Gesims- og mønehøyde skal måles fra toppen av grunnmur/pilar.

Tillatt maksimal gesimshøyde er:

- hovedbygning 4,1 m
- ev. sidebygning 3,5 m

Tillatt maksimal mønehøyde er:

- hovedbygning 5,8 m
- ev. sidebygning 4,0 m

Eksisterende bebyggelse som tidligere har fått godkjent byggetillatelse videreføres i henhold til de gitte tillatelser.

3.3.2. Fritidsbebyggelsen kan oppføres med høy sanitærmessig standard.

Etablering av VA-anlegg skal skje i henhold til gjeldende VA-plan for området. Krav gitt i «Forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende, Selbu kommune, Sør-Trøndelag» skal tilfredsstilles.

Før første delingstillatelse kan gis for tomt(er) som ligger innenfor den tilhørende VA-sone, må det etter søknad foreligge godkjent detaljert VA-plan for den utslippsone som delingssøknaden gjelder for.

Bebyggelse uten innlagt vann skal etablere toalettløsning med tradisjonell utedo eller annen biologisk toalettløsning.

3.3.3. Taktekking skal være av torv, impregnert tre, skifer eller andre materialer med mørk ikke-lysreflekterende overflate. Glatte metallplater tillates ikke, uansett farge. Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein.

3.3.4 Skarpe eller lyse farger tillates ikke, som hovedfarge eller som kontrastfarge på vinduer, vindskier, grunnmur etc. Eventuelle sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning. Eventuell oppbygd terrasse og rekkverk skal være i bygningenes hovedfarge.

3.3.6 Takvinkler og takform

Bygningene skal utformes med saltak og ha en maksimal takvinkel på 32 grader. Saltakene kan utformes med ark.

Garasjer/uthus/carport kan ha avvikende takvinkler fra fritidshusene, men skal tilpasses disse.

3.3.7 Forstøtningsmurer

Eventuelle forstøtningsmurer skal utføres av naturstein/sprengstein, minimaliseres og utformes slik at de harmonerer best mulig med områdets naturgitte topografi.

3.4 Avkjørsel/parkering

Det skal på egen tomt avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering til minimum 2 biler.

3.6 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse godkjent av kommunen kan videreføres.

Oppføring av eventuell ny bebyggelse skal skje i overenstemmelse med reguleringsbestemmelsene.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

4.1. Fellesområde veg

Adkomstveger er felles for alle fritidsboliger innenfor planområdet.

Vegnettet kan benyttes av grunneiere, hytteeiere og andre rettighetshavere i området.

Nye adkomstveger etableres med en vegbredde på 4,0 meter, fordelt på kjørebanebredde 3,5 meter og 2 x 0,25 meter skulder. Grøfteareal er avsatt med 1,0 meters bredde på hver side. Regulert senterlinje er vist på plankartet.

Alle veger kan vinterbrøytes etter den til enhver tid gjeldende brøyteordning.

4.2 Parkering

Regulerte parkeringsplasser kan benyttes av grunneiere, hytteeiere og andre rettighetshavere i området.

Dersom vinterbrøyting av adkomstveger ikke gjennomføres, henvises hytteeierne til felles parkeringsplass ved Synnjåsen.

4.3 Annen veggrunn

Areal for grøfter og vegskjæringer/fyllinger tilknyttet nye adkomstveger.

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §12-5 NR.5)

5.1 LNFR-areal

Områder for bevaring av eksisterende skogsmark og myr innenfor planområdet.

5.2 Friluftsmål

Felles område for rekreasjon og friluftsliv.