



SELBU KOMMUNE

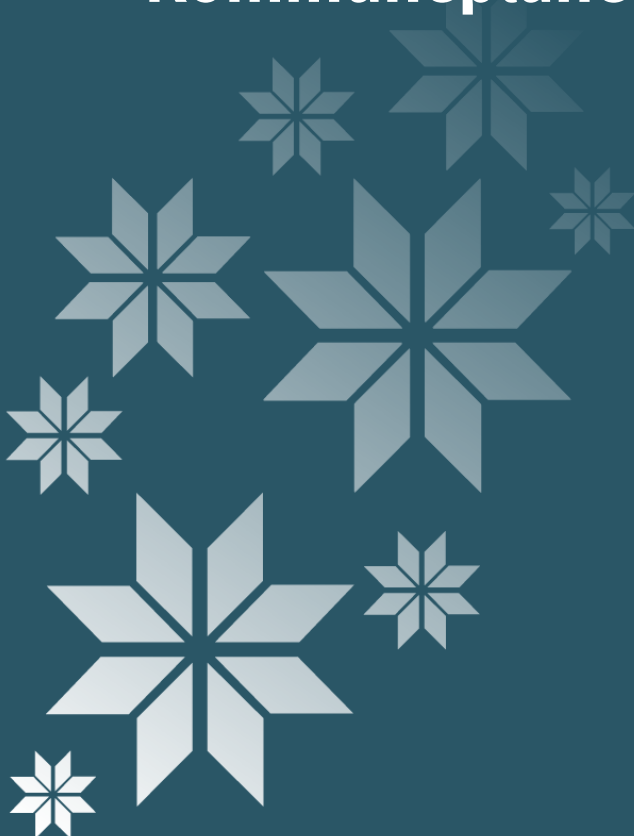
Vedlegg 2

Bestemmelser og

retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2024-2034

31.05.2024



Innhold

Innledning	4
1. Generelle bestemmelser og retningslinjer (§ 11-9)	5
1.1. Generelle plankrav (§ 11-9 nr. 1)	5
1.2. Krav til innhold i reguleringsplan (§ 11-9 nr. 8)	5
1.3. Fortetting (bolig/fritidsbolig) (§ 11-9)	6
1.4. Uterom og minste uteoppholdsareal (MUA) (§ 11-9 nr. 5)	6
1.5. Lekeplasser (§ 11-9 nr. 5)	7
1.6. Estetikk og utforming (§ 11-9 nr. 6)	7
1.7. Kulturminner og kulturmiljø (§ 11-9 nr. 7)	8
1.8. Støy.....	8
1.9. Luftkvalitet.....	8
1.10. Vann og avløp (§ 11-9 nr. 3)	8
1.11. Overvannshåndtering (§ 11-9 nr. 3).....	8
1.12. Veg (§ 11-9 nr. 3).....	9
1.13. Byggegrenser mot veg og høyspentlinjer (§ 11-9 nr. 5).....	9
1.14. Parkering (bil og sykkel) (§ 11-9 nr. 5)	10
1.15. Sti og skiløypetrase (§ 11-9 nr. 5)	10
1.16. Byggegrense langs vassdrag, kantsone og grøntdrag (§ 11-9 nr. 5).....	11
1.17. Grunnforhold, flom og geotekniske forhold (§ 11-9 nr. 6)	12
1.18. Forurenset grunn og fremmede arter (§ 11-9 nr. 6).....	12
1.19. Matjord (§ 11-9 nr. 8).....	12
1.20. Utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2)	13
2. Formål bebyggelse og anlegg (§11-10).....	14
2.1. Boligformål	14
2.2. Fritidsbebyggelse	15
2.3. Næring.....	18
2.4. Forretning og tjenesteyting	18
2.5. Sentrumsformål	18
2.6. Bestemmelsesområde 1 - Mebonden sentrum.....	18
2.7. Råstoffutvinning.....	19
2.8. Idrettsanlegg.....	19
2.9. Andre typer bebyggelse og anlegg.....	19
2.10. Naust	20
2.11. Fritids- og turistformål	20



2.12.	Kombinert formål.....	21
3.	Grønnstruktur	22
4.	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§11-11 nr. 3)	22
5.	Landbruk-, natur-, og friluftsmål, samt reindrift (LNFR) (§ 11-11 nr. 1 og 2)	23
6.	Hensynssoner, juridiske linjer og punkter (§11-8)	25
6.1.	Hensynssoner (§ 11-8 C).....	25
6.1.1.	Hensynssone reindrift	25
6.1.2.	Hensynssone landbruk – kjerneområde jordbruk	25
6.2.	Faresone - flomsone (§ 11-8 A)	25
6.3.	Sikringssone for drikkevann (§ 11-8 B).....	26
6.4.	Sikringssone for utløp fra kommunale renseanlegg (§ 11-8 B)	26
6.5.	Båndleggingssoner (§ 11-8 D).....	26
-	Høyspentanlegg – 30 meters varslingsgrense.....	26
7.	Rekkefølgekrav (§11-9 nr. 4)	26
8.	Detaljeringsoner (§ 11-8 F)	27

Innledning

Plan- og bygningsloven (pbl) av 2008 er lagt til grunn ved framstilling av denne arealdelen. Arealdelen skal vise hvordan viktige hensyn og forhold skal følges opp i reguleringsplaner, enkeltsaksbehandling og gjennom senere forvaltning av arealene. Bestemmelsene utgjør sammen med plankartet kommuneplanens arealdels juridisk bindende dokumenter.

Kommuneplanens arealdel forkortes som KPA.

Hvert formål har sin farge, og fargen vises i tegnforklaringen i arealplankartet. Arealformålet kan enten vises som eksisterende (lysere nyanse) eller framtidig (mørkere nyanse). Områder som har fått endret arealformål gjennom revideringen av KPA har fått «framtidig arealformål». Dette gjelder ikke områder som er tatt inn i revideringen på grunn av tekniske endringer i formål, eller på grunn av at områdene er godkjent for utbyggingsformål i tidligere dispensasjonssaker.

Bruk av hensynssoner følger av pbl § 11-8. Hensynssoner legges over arealformålene, og er uavhengig av formålet. En hensynssone sier noe om hvilke hensyn som må tas når området den dekker eventuelt tas i bruk og utvikles videre.

Til hvert arealformål og hensynssone skal det gis bestemmelser og retningslinjer. Bestemmelser angir juridisk bindende vilkår som skal følges, og som må søkes dispensasjon fra hvis de ikke følges. Retningslinjer angir forhold og prinsipper som bør følges. Fravik fra både bestemmelser og retningslinjer skal angis og begrunnes.

1) De juridisk bindende bestemmelsene vises med tall og vanlig skrift.

a) *Retningslinjene vises med bokstaver og kursiv skrift.*

Bestemmelser og retningslinjer er utarbeidet for å styre utviklingen i kommunen i ønsket retning slik det framgår av kommuneplanens samfunnsdel og andre viktige føringer.

Kommunen kan gi bestemmelser og retningslinjer for spesifikke områder som på plankartet er vist med arealformål eller hensynssone, og gi generelle bestemmelser og retningslinjer som gjelder for bestemte og overordnede forhold uavhengig av arealformål og hensynssone. De generelle bestemmelsene og retningslinjene er samlet i kapittel 1. Ved tiltak i områder avsatt til arealformål eller hensynssone, må også de generelle bestemmelsene og retningslinjene følges, i tillegg til de spesifikke for det enkelte formål som blir berørt. Noen bestemmelser er også knyttet til bestemte innspill/områder i plankartet, disse er skrevet i kapittelet om rekkefølgekrav.



1. Generelle bestemmelser og retningslinjer (§ 11-9)

1.1. Generelle plankrav (§ 11-9 nr. 1)

- 1.1.1. For alle områder avsatt til formål under bebyggelse og anlegg er det krav om reguleringsplan før større tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 kan godkjennes. Unntatt fra plankravet er:
- Tiltak etter pbl § 20-4 a, b, c, og e.
 - Byggearbeider knyttet til bestående bygning kan tillates uten ny plan, der tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel.
 - Det kreves ikke reguleringsplan for riving av bygninger og anlegg.
 - Ny frittstående bolig/fritidsbolig med tilhørende garasje/uthus/anneks, og fradeling av bebyggelsen, på enkeltstående tomt avsatt til boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse (maks 2 dekar) i plankartet.
 - Kortere (100 m) adkomstveg til eksisterende fritidsbolig/bolig, dersom tiltaket planlegges utenfor gjeldende detaljplan.
 - Adkomstveg til fritidsbolig/bolig som er avsatt med veglinje i KPAs plankart.
- 1.1.2. Ved nye eller utvidelse av eksisterende masseuttak kreves utarbeidelse av reguleringsplan. For uttak under 15 000 m³ er det ikke nødvendig med reguleringsplan, men det skal ved søknaden vedlegges plan for uttak, tilbakeføring og terrengbehandling. Ethvert uttak av naturstein krever konsesjon før drift kan starte.
- 1.1.3. I områder avsatt med detaljeringssone «reguleringsplan skal fortsatt gjelde» og nåværende arealformål, kan gjeldende reguleringsplan endres etter pbl. 12-14, i tråd med formål vist i plankart og bestemmelser i kommuneplanens arealdel.
- 1.1.4. I ubebygde områder med bebyggelse- og anleggsformål skal jordlov og skoglov gjelde inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan.

1.2. Krav til innhold i reguleringsplan (§ 11-9 nr. 8)

- 1.2.1. I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivarettatt. Barns bruk av, og bevegelser i området (stier, snarveier) skal utredes og tas hensyn til, og være en del av planbeskrivelsen.
- 1.2.2. I detaljreguleringsplaner skal tilhørende vegarealer, tilgrensende gateparseller eller offentlig rom inngå i planområdet. Dette for å ivareta et helhetlig miljø der gata er et viktig element. Det kan stilles krav om at tiltak som inngår i gatemiljøet skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.
- 1.2.3. Sol- og skyggediagram skal være del av dokumentasjonen ved komplett detaljreguleringsplan. Sol- og lysforhold for uteareal og boenheter skal prioriteres ved plassering og utforming av nye bygg. Diagrammene skal også vise skygge fra eksisterende, omkringliggende bygninger.
- 1.2.4. Krav til vurderinger og dokumentasjon i plansaker følger bestemmelsene og retningslinjer i dette dokumentet, i tillegg til gjeldende lovverk. Følgende temaer skal også vurderes:
- Fortettpotensialet
 - Adkomst
 - Trafikksikkerhet



- Kulturminner og -miljø (inkl. Kommunens plan for kulturmiljø)
- Grunnforhold
- Klima og miljø
- Virkningen av tiltaket for nærområdet/-miljøet
- Sosial infrastruktur (skole/barnehage)
- Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp)
 - o Tilgangen til trygt og nok drikkevann
- Utbyggingsavtale
- Illustrasjoner
- Snarveger og gang-sykkelforbindelser
- Kollektivtransport
- Massebalanse i planområdet, og evt. Behovet for å regulere område for deponi av masser.
- For deponi skal også påvirkningen på kulturlandskap vurderes
- Folkehelse
- FNs bærekraftsmål

Oversikten er ikke uttømmende.

1.3. Fortetting (bolig/fritidsbolig) (§ 11-9)

- 1.3.1. Ved fortetting i regulerte områder tillates endring av gjeldende detaljplan med forenklet prosess, dersom antall nye enheter er lavere enn 20% av antall enheter i gjeldende detaljplan. Det tillates maksimalt 4 nye enheter ved endring etter forenklet prosess. Dersom antallet er høyere enn dette kreves ny detaljplan som følger full prosess.
- 1.3.2. Ved fortetting skal forholdet til omkringliggende bebyggelse, områdets karakter, tilgang til grønt- og lekeområder, adkomstforhold, trafiksikkerhet, og sosial- og teknisk infrastruktur vektlegges og hensyntas i planforslaget.

a) Med fortetting menes økt antall boenheter innenfor et planområde. Fortettingen bør ikke medføre vesentlige ulemper for omkringliggende bebyggelse. Her skal særlig sol-/skygge-forhold vektlegges.

1.4. Uterom og minste uteoppholdsareal (MUA) (§ 11-9 nr. 5)

- 1.4.1. Uterom (privat og offentlig) for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.
- 1.4.2. Kvalitetskrav til uteoppholdsareal:
- Skal ha gode solforhold og være skjermet mot forurensning, støy, sterk vind og trafikk
 - Utendørs støynivå maks. 55 dB Lden
 - Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med
 - Minimum 1/3 skal være solbelyst fra kl.10.00-18.00 ved vår- og høstjevndøgn.
- 1.4.3. MUA konkretiseres i den enkle reguleringsplan.

a) Med minste uteoppholdsareal (MUA) menes uterom som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, og omfatter den ubebygde delen av tomta, som ikke er regulert til



fellesadkomst og parkering. MUA kan omfatte en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong og terrasse) og fellesarealer for flere boenheter. MUA for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og friområder.

- b) Eksisterende vegetasjon i bolig- og sentrumsområder skal i størst mulig grad bevares.*
- c) Privat og felles uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende og ligge i tilknytning til boenhetene.*

1.5. Lekeplasser (§ 11-9 nr. 5)

1.5.1. Ved regulering av 6 eller flere boenheter skal det reguleres minimum 50 m² pr. boenhet til lekeareal, med følgende minimumstørrelse:

- Nærlekeplass: 200 m².

1.5.2. Lekeplass skal ha trafiksikker adkomst fra nye boliger, være solvendt og skjermet for støy, fare og luftforurensning.

1.5.3. Arealer smalere enn 10 meter, brattere enn 1:3, og arealer med støynivå høyere enn 55 db medregnes ikke.

1.5.4. Reguleringsbestemmelser skal sikre hva lekeplassen skal inneholde.

- a) Dersom det er etablert lekeplass i gangavstand fra planområdet, med trafiksikker adkomst fra nye boliger, kan denne vurderes som nærlekeplass for ny plan.*

1.6. Estetikk og utforming (§ 11-9 nr. 6)

1.6.1. I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i seg selv, sett i sammenheng med omgivelsene og fjernvirkning. Tiltak skal inneha gode visuelle kvaliteter.

1.6.2. Fjernvirkning av bygg skal dempes og bruk av reflekterende og skarpe farger skal unngås.

1.6.3. Ny bebyggelse skal underordne seg områdets topografiske særpreg, og skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og kulturlandskap.

1.6.4. All skilting og reklame skal vurderes. I sentrum, ved større byggetiltak og langs hovedveger, skal det redegjøres særskilt for skilting og reklame. Det kan kreves at beskrivelse av skilting skal inngå i beskrivelse av bygningers fasader.

1.6.5. Skilt på fasade skal ha lysstyrke som ikke virker sjenerende for naboer eller nærmiljø. Lyset skal dempes på kveldstid.

1.6.6. Permanente utendørs lyskilder skal rettes mot de flatene som skal belyses og lyskilden skal avblendes slik at den ikke virker sjenerende. Lysforurensning til omgivelser og atmosfære skal unngås.

- a) Det bør legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter.*



1.7. Kulturminner og kulturmiljø (§ 11-9 nr. 7)

- 1.7.1. Kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Tiltak som berører verneverdig kulturminne eller kulturmiljø, skal ha en utforming som sikrer at tiltaket ikke truer kulturminnet eller -miljøets særlige kvaliteter.

1.8. Støy

- 1.8.1. Støy skal utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 skal legges til grunn.
- 1.8.2. Støyutredning skal gjøres i forbindelse med regulering, eventuelt i enkeltsaker der gjeldende reguleringsplan ikke inneholder støyutredning, og der tiltak ligger utenfor reguleringsplan. Sumstøy skal også inngå i vurderingene.
- 1.8.3. Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering når det gjelder omfang, materialbruk og fargevalg, sett i sammenheng med omgivelsene.
- 1.8.4. I rød støyzone tillates ikke støyfølsom arealbruk. (Som for eksempel skole, barnehage, bolig eller rekreasjonsarealer), tilbygg til eksisterende bygninger kan tillates.

1.9. Luftkvalitet

- 1.9.1. Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende, i tråd med gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.

1.10. Vann og avløp (§ 11-9 nr. 3)

- 1.10.1. Kommunens forskrift for vann og avløp legges til grunn ved utbygging.
- 1.10.2. Ved utbygging kreves plan for håndtering av vann, avløp, brannvannsdekning og overvann. Det skal framgå hvordan vannforsyning, sanitært avløp og overvann skal løses. Krav i forurensningsforskriftens rensekrav skal oppfylles, og vannforskriften må vurderes.

- a) *Det skal vurderes felles avløpsanlegg for fem eller flere fritidsboliger, der det er mulig, primært infiltrasjon- eller minirensesanlegg.*

1.11. Overvannshåndtering (§ 11-9 nr. 3)

- 1.11.1. Alle tiltak som berører overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regional plan for vannforvaltning.
- 1.11.2. Det tillates ikke å lukke bekker, samt å gjennomføre oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vassdrag, og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen.
- 1.11.3. Håndtering av overvann skal løses lokalt, eventuelt ved fordrøyning. Rent overvann skal fortrinnsvis benyttes som en ressurs og som et positivt landskapselement i bomiljøet, og for å fremme naturmangfold.



- 1.11.4. Ved reguleringsplan og søknad om bygge- og anleggstiltak, skal det redegjøres for lokal overvannshåndtering.
- 1.11.5. Stikkrenner skal være dimensjonert etter nedbørs- og avrenningsforholdene ved 100-årsflom i det aktuelle området.
- 1.11.6. Dersom reguleringsplan eller tiltak berører et lukket vassdrag, skal det vurderes om vassdraget skal gjenåpnes.
- 1.11.7. Det skal vurderes hvordan overvannet skal håndteres for å unngå skader, herunder areal for flomveger.
- 1.11.8. Ved nødvendig kryssing av vassdrag skal vassdragets naturlige bredde og bunn legges til grunn for valgt løsning og utforming av anlegg (bru/kulvert).

1.12. Veg (§ 11-9 nr. 3)

- 1.12.1. Nye hovedadkomstveger i områder som skal reguleres til bebyggelse og anlegg skal ikke være brattere enn 10 %.
- 1.12.2. For adkomstveger i formål for fritidsbebyggelse, se egne bestemmelser under fritidsbebyggelse.
- 1.12.3. Nye veger skal ha en teknisk utførelse som tilfredsstiller Statens vegvesen håndbok «Veg- og gateutforming» (håndbok N100). Det skal sikres snuplasser for utrykningskjøretøy, renovasjonsbil og eventuelt slamtømmebil.
- 1.12.4. Alle samleveger skal ha minimumsstandard med fortau (samlevegene går fra boligfelt og fram til sentrum i tettstedene, skoler, hovedveger etc.).
- 1.12.5. Langs kommunale veger, og alle gang- og sykkelveger tillates ikke tiltak som kan hindre opplag av snø innenfor en avstand av minimum 1 meter fra ytterkant av kjøreveg, og gang- og sykkelveg. Ytterkant er inkludert 0,5 meter skulder utenfor asfaltkant.
- 1.12.6. I alle utbyggingsprosjekter skal det vurderes:
 - Behov for opparbeidelse av gang- og sykkelveg, fortau og snøopplag.
 - Standard på veg
- 1.12.7. Ved regulering av veger skal disse være privat/felles, med mindre de har beliggenhet i sentrumsområder som tilsier at de bør være kommunale, eller der kommunen selv er forslagsstiller.
- 1.12.8. Dersom adkomstveger etableres over myrareal skal det benyttes geonett/geotekstiler/combigridd i kombinasjon med egnet bærelag, framfor grøfting og stikkrenner (se bestemmelse 1.11.4).

a) *Det bør tillates kun én avkjørsel pr. boligtomt.*

1.13. Byggegrenser mot veg og høyspentlinjer (§ 11-9 nr. 5)

- 1.13.1. Nye bygge- og anleggstiltak skal ikke godkjennes nærmere enn 6 meter fra kommunal veg, og fra privat veg som betjener flere enheter. Målt fra senterlinje veg. Samfunnsnyttige tiltak kan tillates.
- 1.13.2. Det skal ikke gjennomføres tiltak langs kommunale veger som kan være til hinder for framtidig regulering eller etablering av fortau.



- 1.13.3. Planlagte byggeområder og områder hvor barn og unge oppholder seg, skal ikke ligge innenfor en sone som overskrider anbefalte verdier for stråling jf. Veiledning fra Statens Strålevern.
- 1.13.4. Ved fortetting i eksisterende boligområder, eller ved utbygging av nye byggeområder (uavhengig av formål), skal kabler og strømledninger legges i bakken.
- 1.13.5. Det skal ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til Statsnetts anlegg. Det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over jordkabler, skade på mastejording eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opptil luftledningsanlegg.

1.14. Parkering (bil og sykkel) (§ 11-9 nr. 5)

- 1.14.1. Parkeringsløsninger skal enten dekkes gjennom fellesløsninger eller på egen tomt. Følgende norm legges til grunn:

Kategori	Grunnlag pr.	Bil	Sykkel
Frittliggende bolig	Boenhet	Min 1,5	Min 2
Bolig i leilighet eller rekkehus	Boenhet	Min 1/Maks 1,5	Min 2
Kontor, tjenesteyting	100 m ² BRA	Min 1/Maks 1,5	Min 0,5
Forretning	100 m ² BRA	Min 2/Maks 3	Min 0,5
Industri, næring, lager	100 m ² BRA	Min 0,3/Maks 1	Min 0,3
Fritidsbebyggelse	Boenhet	Min 1	

- 1.14.2. Maksimalt antall parkeringsplasser for frittliggende bolig og fritidsbolig skal sikres i den enkelte reguleringsplan.
- 1.14.3. Ved fellesløsninger skal behovet for antall parkeringsplasser vurderes særskilt.
- 1.14.4. For publikumsrettede virksomheter skal det reserveres parkeringsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne.
- 1.14.5. For publikumsrettede virksomheter skal det tilrettelegges for sykkelparkering nær inngang.
- 1.14.6. Ved regulering av hyttefelt uten vinterbrøytet veg, skal størrelse på vinterparkering vurderes, og eventuelt utvides.

1.15. Sti og skiløypetrase (§ 11-9 nr. 5)

- 1.15.1. Eksisterende turstier/turveger skal hensyntas i reguleringsplaner.
- 1.15.2. Opparbeidelse av tursti, sykkelsti og turveg skal omsøkes.
- 1.15.3. Dersom tursti/turveg skal etableres skal behovet være reelt, og omtales i søknaden.
- 1.15.4. Opparbeidet tursti skal ha maksimal bredde på 1,0 meter.
- 1.15.5. Opparbeidet turveg skal ha maksimal bredde på 1,5 meter og være universelt utformet.
- 1.15.6. Felles bestemmelser, uavhengig av løsning:
- Ferdselsåren skal anlegges slik at den ikke er i konflikt med natur- og landskapsinteresser.



1.15.7. Det er ikke tillatt med motorisert ferdsel på etablerte stier, uten særskilt tillatelse.

1.15.8. Bredde på skiløypetrase skal maksimalt være 4,0 meter, høyst nødvendig vegetasjonsrydding kan gjennomføres maksimalt 1,0 meter til hver side av skiløypetrase.

1.15.9. Lyssetting av skiløype og tursti/turveg må omsøkes.

- a) *Med tursti/sykelsti menes smalere opparbeidede stier i marka. Turveg er bredere og mer lettfremkommelige ferdselsårer med høyere krav til utforming.*
- b) *Turveger bør etableres bygdenært. Ved etablering av ferdselsåre i utmarksområder bør bestemmelser knyttet til tursti benyttes.*

1.16. Byggegrense langs vassdrag, kantsone og grøntdrag (§ 11-9 nr. 5)

1.16.1. Med mindre annet er detaljregulert, er det i områder langs vassdrag nevnt nedenfor, ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak nærmere enn 50 meter. Dette skal måles ved høyest regulerte vannstand (HRV) eller gjennomsnittlig flomvannstand på uregulerte vassdrag. Forbudet gjelder ved:

<u>Sjøer:</u> Selbusjøen, Rensjøen, Sørungen, Litjvindvatnet, Storslindvatnet, Østrungen, Hersjøen, Børsjøen, Dragsjøen, Drakstjøen, Damtjenna, Litjolemtjenna, Stor-Olemstjenna, Litj- og Stor-Ånvatnet.
--

<u>Vassdrag:</u> Nea, Garbergselva, Slindelva, Tømra, Elvåa, Rotla, Krossåa, Usma, Gullsetelva, Nåla, Brandelva, Dragstelva, Renåelva, Børåa, Renåa, Djupåa og Mølnåa.

1.16.2. Langs øvrige vassdrag med årssikker vannføring er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak nærmere enn 10 meter, for å ivareta naturlig vegetasjonsbelte og allemannsretten. Med unntak av småbåtanlegg, naust, gapahuk og veg.

Unntak fra bestemmelse 1.16.1:

1.16.3. I områder avsatt til fritidsbebyggelse og LNFR spredt bolig er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak nærmere enn 20 meter, målt ved høyest regulerte vannstand (HRV) eller gjennomsnittlig flomvannstand på uregulerte vassdrag, dersom tiltaket:

- Ikke beslaglegger eller stenger eksisterende passasje ned til og langs strandlinjen.
- Ikke beslaglegger eller stenger turdrag.
- Er underordnet bolig/fritidsbolig i størrelse og volum.
- Ikke er nærmere sjøen enn eksisterende hovedbygning.
- Er godt tilpasset terreng/ikke gir silhuettvirkning.

1.16.4. Naust og gapahuk kan anlegges nærmere. Avstand må vurderes i hver enkelt sak.

1.16.5. Habitatforbedrende tiltak for å forbedre og gjenopprette tilstanden i vannforekomster med sikte på å nå miljømålene i regional vannforvaltingsplan er tillatt. Tiltakene skal være avklart med Nea-Nidelva vannområde.



- 1.16.6. Ligger eksisterende bebyggelse mindre enn 50 meter fra sjø eller vassdrag nevnt i bestemmelse 1.16.1, skal tilbygg/frittliggende sidebygning plasseres slik at avstanden fra vassdrag ikke blir mindre enn eksisterende bebyggelse.
- 1.16.7. Bestemmelsen skal ikke være til hinder for at det kan foretas ombygging av eksisterende driftsbygninger på gårdstun i strandsonen eller at de gjenoppføres etter brann eller ulykke.
- 1.16.8. Bestemmelsen skal ikke være til hinder for utbedrings- og vedlikeholdstiltak på eksisterende offentlig veg, eller privat veg som er åpen for allmenn ferdsel.

a) Ved utbygging av store utbyggingsfelt bør det sikres en viltkorridor, dersom området ligger i områder registrert som viktige viltområder.

1.17. Grunnforhold, flom og geotekniske forhold (§ 11-9 nr. 6)

- 1.17.1. Dokumentasjon på den geotekniske sikkerheten for et område, herunder muligheten for at området kan inngå i et skred som utløses i naboarealene, skal foreligge ved all utbygging under marin grense og i områder markert med aktsomhetssoner for skred jf. aktsomhetskart NVE.
- 1.17.2. Ved område- og detaljregulering skal det innarbeides bestemmelser om minste kote for terreng og grunnmur der dette er aktuelt for å sikre bebyggelse og anlegg mot flom.
- 1.17.3. Dersom tiltak skal etableres i aktsomhets- eller faresoner, må det vurderes om det skal utføres risikoreduserende/avbøtende tiltak.

1.18. Forurensset grunn og fremmede arter (§ 11-9 nr. 6)

- 1.18.1. I områder med forurensset grunn eller fare for forurensning i grunn skal Forurensningsforskriften legges til grunn for alle plan- og byggesaker.
- 1.18.2. Ved massehåndtering skal faren for spredning av fremmede arter vurderes. Før anleggsstart skal det undersøkes og kartlegges om det finnes fremmede arter innenfor området. Ved funn av fremmede arter skal det iverksettes tiltak som hindrer spredning.

1.19. Matjord (§ 11-9 nr. 8)

- 1.19.1. Ved utbygging av områder som berører dyrket mark kreves matjordplan. Planen skal sikre at jorda ivaretas og benyttes til landbruksformål. Planen skal vise ny lokalisering, inneholde landbruksfaglig vurdering av jordas kvaliteter og en anleggsteknisk beskrivelse av metode for gjennomføring. Planen skal inneholde status om eventuelle planteskadegjørere på de aktuelle arealene. Planen skal godkjennes av kommunens landbruksansvarlig.

a) Matjord som flyttes skal fortrinnsvis flyttes til arealer som ikke er registrert som dyrket eller dyrkbar. Dette vil føre til at det totale arealet med dyrka og dyrkbar jord i kommunen opprettholdes.



1.20. Utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2)

1.20.1. Reguleringsplaner skal omtale eventuelle utbyggingsavtaler mellom Selbu kommune og utbygger.



2. Formål bebyggelse og anlegg (§11-10)

2.1. Boligformål

- 2.1.1. Standard størrelse på nye boligtomter er ca. 1 dekar. Størrelsen kan avvike dersom eiendommen ligger utenfor tettbebyggelsen i Mebonden og Innbygda.
- 2.1.2. Reguleringsplan skal stille krav til høyde på bebyggelse. Fortrinnsvis skal høyde sikres med maksimal kotehøyde på møne.
- 2.1.3. Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelses karakter.
- 2.1.4. Eksisterende terreng skal være retningsgivende for plassering og type bebyggelse som tillates. Større fyllinger og murer tillates ikke.
- 2.1.5. I både enkeltsaker og i reguleringsplaner skal grad av utnytting sikres, med følgende maksimal utnyttelse:

Type bebyggelse	Maksimal utnyttelse i % BYA
Frittliggende småhusbebyggelse	40%
Konsentrert småhusbebyggelse	40%
Terrassehus, leilighetsbygg, blokk o.l.	50%

- 2.1.6. Minimum arealutnyttelse skal sikres i reguleringsplan.
- 2.1.7. Utnyttelse skal også sikres med minimum og maksimalt antall boenheter.
- 2.1.8. Det skal etableres fortau langs interne veger i boligfelt med flere enn 10 boenheter.
- 2.1.9. Boligbebyggelse skal plasseres minst 10 meter fra fulldyrka og overflatedyrka jord avsatt eller regulert til LNFR.
- 2.1.10. Ved regulering av nye boligfelt skal det sikres adkomst til grøntområder, enten internt i planområdet eller ved stiadkomst/annen trafiksikker løsning til nærliggende grøntområder.

a) *Maksimal arealutnyttelse kan økes gjennom reguleringsplan.*



2.2. Fritidsbebyggelse

Formål fritidsbebyggelse deles i tre soner: Fritidsbebyggelse innenfor hensynssone reindrift (HA), fritidsbebyggelse utenfor hensynssone reindrift (HB) og bygdanær fritidsbebyggelse (HC). I tillegg til de generelle bestemmelsene, skal de spesifikke bestemmelsene for sonene følges ved regulering eller enkelttiltak.

Generelle bestemmelser

2.2.1. Innenfor formålet tillates det oppført fritidsboliger og sidebygning(er) (anneks og garasje/uthus) på tomtene, med tilhørende anlegg.

2.2.2. Tillatt bruksareal skal sikres med maksimal BRA i tråd med bestemmelser for den gjeldende sone.

2.2.3. Dersom reguleringsplan skal regulere naustområder sammen med fritidsbebyggelse skal bestemmelse 2.10 om naust følges.

2.2.4. Tomt

- Standard tomtestørrelse er ca. 1,0 dekar.
- Større terrenginngrep og planeringsarbeid tillates ikke. Flate tomter skal ikke planeres høyere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
- Det tillates én hovedbygning pr. tomt.

2.2.5. Høyde og plassering

- Høyde på bebyggelse skal måles fra topp grunnmur. Høyde på bebyggelse skal tilpasses terrenget.

a) *Hovedbygningens møneretning skal som hovedregel følge terrenget.*

2.2.6. Estetisk utforming

- Tiltak skal prosjekteres og utformes slik at det innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og ut fra dets funksjon, og til de bygde og naturlige omgivelser og plassering.
- Taktekking skal være av torv, tre, skifer eller andre materialer med mørk ikke-lysreflekterende overflate. Solceller på tak er tillatt.
- Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein eller glass. Solceller på vegg er tillatt.
- Skarpe eller lyse farger tillates ikke som hovedfarge.
- Eventuelle sidebygninger skal ha tilnærmet samme farge, takform og materialer som hovedbygning.
- Utebelysning begrenses til å være festet til husvegger. Belysning skal være dempet og skjermet (kun lyse nedover).

2.2.7. Tekniske bestemmelser

- Dersom flere fritidsboliger som ligger samlet skal ha adkomst, skal dette planlegges slik at adkomstveg medfører minst mulig terrenginngrep, og flest mulig fritidsboliger deler avkjørsel og adkomstveg.
- Adkomstveg skal etableres med veibredde på 4 meter, med en kjørebane på minimum 3,5 meter. Vegen skal være dimensjonert for følgende aksellast: 10 T på veg, og 13 T på bru. Stigningsprosent skal normalt ikke overstige 12%.
- Dersom adkomstveger etableres over myrareal skal det benyttes geonett/geotekstiler/combigridd i kombinasjon med egnet bærelag, framfor grøfting og stikkrenner.
- Gatebelysning langs adkomstveger tillates ikke.



2.2.8. Gjerdehold

- Dersom tomte ligger i beiteområde/utmark skal gjerdehold utføres slik at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade. Dette gjelder også eventuelle åpninger under bebyggelsen.
- Bebyggelsen og dens nærmeste utearealer, inkludert innkjørsel og parkeringsareal kan inngjerdas dersom det er behov for å hindre skader fra beitedyr, eller det oppstår andre særlige forhold. Inngjerdingen skal begrenses til maksimalt 400 m².
- Gjerder skal ikke være til hinder for allmennhetens ferdsel.
- Maksimal tillatt høyde på gjerde er 1,20 meter.
- Det er ikke tillatt å bruke el-nett eller strømgjerde uten strøm.
- Inngjerding skal avklares skriftlig med grunneier av hovedbruket og Selbu kommune.

a) *Det bør reguleres kantsoner mot myr og årssikker vannføring på minimum 10 meter.*

Sone HA – Fritidsbebyggelse i hensynssone reindrift

- 2.2.9. Bestemmelsene gjelder ved søknad om tiltak utenfor reguleringsplan innenfor hensynssone reindrift. Reguleringsplaner innenfor hensynssonen kan følge bestemmelser for sone HB.
- 2.2.10. Det tillates detaljregulert totalt 20 fritidsboliger, med tilhørende anlegg, innenfor sone HA i planperioden.
- 2.2.11. Totalt bruksareal pr. tomt skal ikke overstige 150 m² BRA.
I tillegg er det tillatt inntil 50 m² platting/terrasse i tilknytning til hovedbygning, uavhengig av høyde over terreng. Oppbygd terrasse kan ikke være høyere enn 1,0 meter over eksisterende terreng.
- 2.2.12. Frittliggende sidebygning kan ikke overstige 30 m² BRA. Den skal plasseres med tunvirkning, ikke lengre enn 15 meter fra hovedbygning.
- 2.2.13. Maksimal gesimshøyde er:
- Hovedbygning 4,0 meter
 - Evt. Sidebygning 3,40 meter
- 2.2.14. Maksimal mønehøyde er:
- Hovedbygning 5,40 meter
 - Evt. Sidebygning 4,80 meter
- 2.2.15. Takform skal være saltak eller pulttak.
- 2.2.16. Dersom fritidsboligen bygges med pulttak er maksimal tillatt gesimshøyde 5,4 meter, med takvinkel på minimum 10 grader
- 2.2.17. Fritidsbebyggelsens tilpasning til terreng og omgivelser skal tillegges ekstra vekt.
Tomta skal bestå av naturlig vegetasjon, og være en naturtomt.
- 2.2.18. Innlegging av vann kan godkjennes dersom det foreligger godkjent avløpsanlegg.
- 2.2.19. All hogst over vernskoggrensa (ca. 500 moh) skal godkjennes av skogbrukssjef i Selbu kommune.
- 2.2.20. Der tiltak berører skogsbilveger skal skogbruksinteressene veie tyngst.



Sone HB – Fritidsbebyggelse utenfor hensynssone reindrift

- 2.2.21. Bestemmelsene gjelder ved søknad om tiltak utenfor reguleringsplan i alle områder utenfor hensynssone reindrift. Bestemmelsen gjelder også for reguleringsplaner i sone HA og HB.
- 2.2.22. Totalt bruksareal pr. tomt skal ikke overstige 180 m² BRA.
I tillegg tillates inntil 50 m² platting/terrasse i tilknytning til hovedbygning. Oppbygd terrasse kan ikke være høyere enn 1,0 meter over eksisterende terreng.
- 2.2.23. Frittliggende sidebygning skal ikke overstige 30 m² BRA. Den skal plasseres med tunvirkning, ikke lengre enn 15 meter fra hovedbygning. Frittliggende sidebygning skal tilpasses hovedbygning, men kan ha noe avvikende takvinkel.
- 2.2.24. Maksimal gesimshøyde er:
- Hovedbygning 4,1 meter
 - Evt. Sidebygning 3,5 meter
- 2.2.25. Maksimal mønehøyde er:
- Hovedbygning 5,8 meter
 - Evt. Sidebygning 5, 0 meter
- 2.2.26. Takform skal være saltak eller pulttak. Det er tillatt med oppstuggu på hovedbygning med saltak.
- 2.2.27. Ved oppstuggu er maksimal tillatt mønehøyde 6,1 meter, og maksimal tillatt gesimshøyde 4,9 meter.
- 2.2.28. Dersom fritidsboligen bygges med pulttak er maksimal tillatt gesimshøyde 5,8 meter, med takvinkel på minimum 10 grader.
- 2.2.29. Eventuell inngjerding skal begrenses til maksimalt 400 m².
- 2.2.30. Tomta skal bestå av naturlig vegetasjon, og være en naturtomt.
- 2.2.31. All hogst over vernskoggrensa (ca. 500 moh) skal godkjennes av skogbrukssjef i Selbu kommune.
- 2.2.32. Der tiltak berører skogsbilveger skal skogbruksinteressene veie tyngst.

Sone HC – Bygdanær fritidsbebyggelse

- 2.2.33. Sone for bygdanær fritidsbebyggelse åpner for å regulere fritidsbebyggelse av høyere standard.
- 2.2.34. Det tillates én hovedbygning pr. tomt.
- 2.2.35. Anneks skal ikke overstige 30 m² BRA.
- 2.2.36. Det skal reguleres adkomstveg til hver hytte.

- a) *Reguleringsplan skal konkretisere hva som er tillatt på hver enkelt tomt. Det anbefales at bestemmelser for sone HB følges.*
- b) *Hyttefelt i sone HC skal primært tilkobles offentlig avløp. Vann og avløp i bebyggelsen skal være dimensjonert etter boligstandard.*
- c) *Retningslinjer for bruksendring av hytter til bolig i Selbu kommune (2022) stiller krav til at fritidsboligen ligger «bygdanært». Her vises det til byggegrense for sone HC i plankartet.*



2.3. Næring

- 2.3.1. Det skal i næringsområdene avsettes og opparbeides grønne områder med tilstrekkelig bredde og kvalitet, for å skape nødvendig buffer, skjerm mot innsyn og dempe fasader. Utelagring som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak.
- 2.3.2. Reguleringsplanen skal sikre at infrastruktur, tomteopparbeidelse og bebyggelse opparbeides ut fra reelt behov, og eventuelt gjennom rekkefølgekrav ved større arealer.
- 2.3.3. Reguleringsplan skal sikre at området skal ha sikker og sammenhengende tilgjengelighet for myke trafikanter.

2.4. Forretning og tjenesteyting

- 2.4.1. Det skal avsettes og opparbeides grønne områder med tilstrekkelig bredde og kvalitet.
- 2.4.2. Reguleringsplan skal sikre at området har sikker og sammenhengende tilgjengelighet for myke trafikanter.

2.5. Sentrumsformål

- 2.5.1. Innenfor området tillates det konsentrert boligbebyggelse, forretninger, kontor, bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting, hotell/overnatting og turistformål.
- 2.5.2. Bestemmelser for bestemmelsesområde 1 – Mebonden sentrum, skal følges.

2.6. Bestemmelsesområde 1 - Mebonden sentrum

- 2.6.1. Med Mebonden sentrum menes arealene innenfor bestemmelsesområde 1 i plankartet.
- 2.6.2. Ved regulering av arealer i Mebonden sentrum skal det sikres en høy arealutnyttelse, men som også er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Ny bebyggelse skal innordne seg etter eksisterende bebyggelse, og reguleringsplanen skal sikre at ny bebyggelse har gode arkitektoniske kvaliteter.
- 2.6.3. Det skal vurderes i den enkelte reguleringsplan om parkering skal anlegges under bakken/som en del av bebyggelsen.
- 2.6.4. Det skal tilrettelegges for gode møteplasser/arealer for mennesker i alle aldre, med særlig hensyn til innspill fra barn og unge, og eldre. Dette skal sikres i planområdet, og opparbeides gjennom rekkefølgekrav. Eventuelt kan rekkefølgekrav knyttes til regulerte arealer i nærliggende planer. Det kan også være en løsning å vise i reguleringsplan at behovet for slike arealer er opparbeidet i nærhet av planområdet.
- 2.6.5. Reguleringsplaner skal sikre trygge og sammenhengende forbindelser for myke trafikanter. Opparbeidelsen av disse skal sikres gjennom rekkefølgekrav. Eksisterende snarveier skal ivaretas ved regulering, eller erstattes med ny snarveg.
- 2.6.6. Boligsosiale tiltak i regi av det offentlige kan tillates uten reguleringsplan der det er tilstrekkelig kapasitet på teknisk infrastruktur. Det kan tillates flere



boenheter og større utnyttelsesgrad av tomten for boligsosiale tiltak, enn hva KPA for øvrig bestemmer.

- a) *Reguleringsplaner bør sikre grøntområder, og ivaretagelse av eksisterende vegetasjon.*
- b) *Det bør ikke tillates å regulere områder til plasskrevende forretninger/storvarehandel innenfor bestemmelsesområdet.*
- c) *Det skal sikres god medvirkning fra barn og unge, eldre og personer med funksjonsnedsettelse i planprosesser.*

2.7. Råstoffutvinning

- 2.7.1. Reguleringsplan skal sikre etterbruk av området, tider for bruk av masseuttaket, og avbøtende tiltak for støy og støyforurensning. I reguleringsplan skal også landskapsvirkninger vurderes.
- 2.7.2. Hensynet til bomiljøet skal ivaretas ved begrensinger og krav til utforming og drift. Spesielt skal adkomstforhold, andre trafikale forhold, støy og støv tillegges vekt.
- 2.7.3. For råstoffutvinning som ligger i nærheten av Nea og vannforekomster med tilknytning til Nea, skal avrenning særlig hensyntas, slik at drikkevannskilden ikke forurenses.

2.8. Idrettsanlegg

- 2.8.1. Mindre bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet ved eksisterende idrettsanlegg, kan etter søknad tillates med hjemmel i KPA. Ved større tiltak må krav om reguleringsplan vurderes.
- 2.8.2. Lysløypeanlegg – se bestemmelse 1.15

2.9. Andre typer bebyggelse og anlegg

- 2.9.1. Formålet er en samlekategori, og gjelder områder for massedeponi, kommunaltekniske anlegg, ulike energianlegg, små vannkraftverk, vindkraftanlegg og småbåtanlegg. Følgende er en oversikt over underformål i ulike områder:

Formål	Område/inns spill nr.
Vindkraftanlegg	• Stokkfjellet
Massedeponi	• Inns spill 324, 325 og 326
Kommunaltekniske anlegg	• Gjenvinningsstasjon Kvellomyra • Høydebasseng • Renseanlegg
Energianlegg	• Hyttbakken/Mølnåa • Heggsetfoss kraftstasjon • Nedre Nea kraftstasjon • Heggsetdammen • Slind Kraftverk • Trafostasjon Mebonden



- Usma kraftstasjon

2.9.2. Massedeponi

- For deponi både med og uten reguleringsplan skal hensynet til bomiljøet ivaretas ved begrensinger og krav til utforming og drift. Spesielt skal adkomstforhold, andre trafikale forhold, støy og støv tillegges vekt. Etterbruk av området skal sikres.

2.9.3. Småbåtanlegg

- Det skal utarbeides reguleringsplan for nye anlegg.
- I følgende områder er det tillatt å etablere småbåtanlegg, som vist i plankartet:
Dragstelva, Varmdal, Solem, Fuglem, Løvåstunet, Tømraelva, Sirhaugene, Garbergelva, Flønes, Putten, Vikaengene, Nøstermoen, Israelsve og Eggen.

2.10. Naust

Naust inngår som hovedregel i formål for fritidsbebyggelse og andre typer bebyggelse og anlegg med underformål naust.

- 2.10.1. Dersom naust planlegges i flertall, skal området reguleres. Ved regulering av naust, skal reguleringsplan fastsette maksimalt antall naust for hvert område.
- 2.10.2. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 20-32°, med gavl mot vassdrag. Porter skal plasseres på gavlvegg.
- 2.10.3. Dersom naust oppføres som frittstående bygninger skal størrelsen ikke overstige 30 m² BRA.
- 2.10.4. Naust skal oppføres slik at høyde på grunnmur/pilarhøyde er minst 1,0 meter over gjennomsnittlig flomvannstand.
- 2.10.5. Naust skal plasseres minimum 3,0 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. I regulerte vann er HRV å regne som gjennomsnittlig flomvannstand.
- 2.10.6. Sammenbygging av naust er tillatt dersom eksisterende terrengforhold tilsier det. Hvert naust skal ikke overstige 30 m² BRA.
- 2.10.7. Tiltaket skal ikke være til hinder for allmenhetens ferdsel.
- 2.10.8. Det tillates ikke innredet rom for varig opphold i naust.
- 2.10.9. Det tillates ikke frittstående konstruksjoner, flaggstenger, antenner m.m.

a) *Naust bør primært plasseres nær annen bebyggelse.*

2.11. Fritids- og turistformål

- 2.11.1. Områder for fritids- og turistformål omfatter bygninger og anlegg for turistbedrifter og fritidsbebyggelse som hytter for utleie, og campingplasser. Formålet inkluderer også arealer avsatt til tilrettelegging for fritidsformål.
- 2.11.2. Mindre bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet kan etter søknad tillates med hjemmel i kommuneplan.

**2.12. Kombinert formål**

2.12.1. Formålet benyttes der flere ulike hovedformål kan kombineres. I reguleringsplaner må bestemmelser og retningslinjer for de enkelte arealformålene følges. Følgende er en oversikt over områder avsatt til kombinert formål, og hvilke formål som kan kombineres:

Område/innspill	Formål	Krav om reguleringsplan?
Draksten, Koran (innspill 1)	Turisme/bolig/næring	Krav om reg.plan
Draksten, Øya		Vurderes
Fuglem, Høiby snekkeri (innspill 15)	Bolig/næring	Krav om reg.plan
Selbustrand, Lekvolltrøa (innspill 17)	Utleieenheter for turisme rettet mot rekreasjon/aktiviteter på Selbusjøen. Publikumsrettet næring knyttet til handel og service. Etablering av brygge/småbåtanlegg.	Krav om felles planlegging i området
Pundsåsen (innspill 39, 40, 42, 43 + eksisterende formål)	Bolig/fritidsbolig. Fritidsbolig lengst nord, bolig sør	Krav om felles planlegging i området
Granby (innspill 121 og 122)	Næringsbebyggelse/boligbebyggelse	Krav om reg.plan
Kulviksvingen	Bolig/forretning	Vurderes
Haverneset	Bolig/friområde/tjenesteyting	Vurderes
Gimle (innspill 213)	Offentlig/privat tjenesteyting, idrettsformål, forretning og næring	Krav om reg.plan
Hårstadlijordet (218)	Offentlig/privat tjenesteyting og idrettsformål	Krav om reg.plan
Nåværende komb. Mebonden		Vurderes
Lekåkrysset (innspill 294)	Kombinert formål innen samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (skysstasjon/kollektivholdeplass med pendlerparkering).	Krav om reg.plan
Flora	Fritidsbebyggelse og bolig	Krav om reg.plan
Flora, Carolines vertshus	Næring og camping	Ikke krav om reg.plan
Moslett, Selbutunet (innspill 311)	Bolig/overnatting/bevertning/utleiehytter	Krav om reg.plan fra bolig nr.3 og fra utleiehytte nr.3.
Vikvarvet, Kjøsnes (innspill 415)	Bolig/fritidsbolig/næringsbebyggelse	Krav om reg.plan



3. Grønnstruktur

- 3.1. Grønnstruktur er større lekeplasser og friområder, overordnede turdrag, naturområder, vegetasjonsområder etc. i eller i tilknytning til tettbebyggelse.
- 3.2. Friområder og lekeplasser skal være åpne for allmennheten.
- 3.3. Adkomster og snarveger til turdrag skal sikres i regulerings-, dele- og byggesaker.
- 3.4. I områder avsatt til naturområde skal naturverdiene ivaretas. Det tillates ikke nye tiltak som har negative konsekvenser for naturverdiene.

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§11-11 nr. 3)

4.1. Friluftsområde i sjø

- 4.1.1. Formålet er brukt på større sjøer i planområdet.
- 4.1.2. Øvrige bestemmelser i dette dokumentet skal følges dersom tiltak grenser til formålet.



5. Landbruk-, natur-, og friluftsmål, samt reindrift (LNFR) (§ 11-11 nr. 1 og 2)

5.1. Nye tiltak i tråd med formålet

- 5.1.1. Ny bebyggelse som er i samsvar med formålet skal ikke plasseres i konflikt med viktige naturinteresser eller kulturmiljø/kulturinteresser. Nybygg og tilbygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet.
- 5.1.2. Før plassering på dyrkajord kan tillates, skal det i forbindelse med søknad om tiltak gjøres rede for andre alternative plasseringer som ikke berører dyrkajord.
- 5.1.3. Ny bebyggelse skal ikke være i strid med byggegrenser eller hensynssoner, med unntak av hensynssone landbruk.
- 5.1.4. Anlegg og tiltak som tilrettelegger for allmennhetens bruk, f.eks. ski- og sykkeløyper, turveger- /stier, kan tillates i LNFR der tiltaket ikke er i konflikt med landbruk-, natur-, kulturmiljø- eller andre friluftsinteresser. Slike anlegg og tiltak skal godkjennes i reguleringsplan eller søknad om tiltak. Tiltak skal opparbeides i tråd med bestemmelse 1.15.

5.2. Tiltak på eksisterende bebyggelse i LNFR

Byggearbeid, herunder påbygg/tilbygg på bestående bygninger (inkludert garasjer/uthus) på eksisterende og godkjent bolig-, næring-, og fritidsbebyggelse innenfor formålet, kan tillates etter søknad om tiltak.

5.3. Masseuttak i jordbruk- og skogbruk

- 5.3.1. Masseuttak til egen jord- og skogbruksdrift i LNFR er tillatt ved godkjent søknad. Veileder H-2401 om Garden som ressurs, evt. nyere veileder, gir kriterier for vurdering av når et tiltak kan inngå i LNFR-kategorien. Følgende lokaliseringsvilkår skal følges ved etablering:
 - Lokalisering skal ta hensyn til eksisterende bebyggelse.
 - Avstand til vassdrag skal følge bestemmelse 1.16.
 - Det skal være ubetydelige eller ingen konflikter med øvrige naturverdier, friluftsliv, faresoner og viktige jordbruksarealer.
 - Etterbruk av området skal sikres i vedtaket.

5.4. Deponi i LNFR

- 5.4.1. Deponering av rene masser i LNFR er tillatt ved godkjent søknad. Følgende lokaliseringsvilkår skal følges ved etablering:
 - Lokalisering skal ta hensyn til eksisterende bebyggelse.
 - Avstand til vassdrag skal følge bestemmelse 1.16.
 - Det skal være ubetydelige eller ingen konflikter med øvrige naturverdier, friluftsliv, faresoner og viktige jordbruksarealer.
 - Deponi kan utføres som jordforbedrende tiltak.
 - Etterbruk av området skal sikres i vedtaket.

5.5. LNFR areal for spredt boligbebyggelse

- 5.5.1. Ved bygging i LNFR spredt bolig må lokaliseringsvilkårene under oppfylles ved søknad om tiltak.



5.5.2. Bestemmelsen gjelder også for områder avsatt til LNFR areal for spredt bolig- eller næringsbebyggelse ved Garli, Innbygda.

5.5.3. Lokaliseringsvilkår (inkludert adkomst):

1. Plassering av bebyggelsen må skje i samsvar med plan- og bygningslovens krav om sikkerhetsvurderinger.
2. Bebyggelsen må ikke plasseres slik at den har konsekvenser for viktig naturmangfold/naturtyper eller myr.
3. Bebyggelse skal ikke komme i konflikt med AR5-klassifiseringen fulldyrka jord og overflatedyrka jord.
5. Bebyggelsen må tilpasses kulturlandskapet. Kulturminner må ikke forringes.
6. Det må kunne etableres godkjente løsninger for avkjørsel, vann og avløp. Avkjørsel skal kunne utformes i tråd med vegnormalene (N100, Statens vegvesen) og KPAs bestemmelse om veg.
7. Tilrettelegging for skoleskyss i begge retninger skal være vurdert og beskrevet i forbindelse med byggesaksbehandlingen.
8. Bebyggelsen skal tilkobles offentlig vann-nett.
9. Maksimal tomtestørrelse skal være 1,5 dekar.
10. Fradeling av tomter må ikke føre til driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket. Det skal ikke fradeles tomt nærmere driftsbygninger/tun i landbruket enn 100 m. Adkomst til dyrkajord, beiteområder, driftsbygninger etc. må hensyntas ved plassering av tomt.
11. Fradeling eller byggetillatelse skal ikke gis der adkomst går gjennom gårdstun.

5.5.4. Maksimalt antall tomter som kan tillates i hvert delområde:

Område	Tomter
LSB1 Solemstrøa	1
LSB2 Solemstrøa	3
LSB3 Solemstrøa	1
LSB4 Fuglem	2
LSB5 Fossan/Stamnes	8 (krav om reguleringsplan)
LSB6 Fossan/Stamnes	2
LSB7 Fossan/Stamnes	3
LSB8 Siritun	3
LSB9 Espet	3
LSB10 Espet (54)	4
LSB11 Røsset (55)	1
LSB12 Berge (233)	2
LSB13 Marstad	1
LSB14 Marstad	1
LSB15 Kyllø	1
LSB16 Flora	1
LSB17 Gjelhaugen	5
LSB18 Overvik	5
LSB19 Samstad	2
LSB20 Aftret	1



LS1 Garli	1 bolig + tiltak for spredt næring
LS2 Garli	1 bolig + tiltak for spredt næring

- a) *Lokaliseringsvilkårene skal vektlegges i vurdering av dispensasjonssøknad for boligbygging i LNFR.*

6. Hensynssoner (§11-8)

6.1. Hensynssoner (§ 11-8 C)

6.1.1. Hensynssone reindrift

a) *Ny bebyggelse og større tiltak i tråd med LNFR-formålet skal unngås. Med unntak av skogsbilveger.*

b) *Anlegg og tiltak som tilrettelegger for allmennhetens bruk, f.eks. skiløyper og turveger-/stier kan tillates innenfor hensynssonen i tråd med bestemmelse 5.1.4. Slike anlegg og tiltak skal godkjennes i reguleringsplan eller ved søknad om tiltak og utformes i tråd med bestemmelse 1.15.*

6.1.2. Hensynssone landbruk – kjerneområde jordbruk

a) *Innenfor hensynssonen skal arealene forbeholdes jordbruksproduksjon i et 50-årsperspektiv. Retningen på nye utbyggingsområder, som ikke er avsatt i plankartet, skal styres vekk fra kjerneområdene. Tiltak som er i tråd med LNFR-formålet, skal ikke bygge ned matjord av god kvalitet i hensynssonen.*

6.1.3. Hensynssone kulturmiljø

- *Sonen viser områder der kulturminner og -miljø skal hensyntas i arealsaker. Kulturminner og – miljø skal vises ekstra hensyn innenfor sonen.*
- a) *Viser til bestemmelse 1.7.*

6.1.4. Hensynssone naturmiljø

a) *Innenfor område angitt som hensynssone H560_3 – Naturmiljø, jf. § 11-9 nr. 6, bør det for å bevare naturmangfold og sammenhengende leveområder for arter, ikke tillates tilrettelegging for endret bruk og nye tiltak før området er nærmere kartlagt og naturmangfoldverdiene sikret i område- eller detaljregulering.*

6.2. Faresone - flomsone (§ 11-8 A)

Etablering av ny bebyggelse/boenheter eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates ikke innenfor faresone H_320 flomfare på plankartet. Dette gjelder ikke dersom det utføres nærmere vurdering av flomfaren og det dokumenteres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom, slik at det oppfyller kravene i den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift.



6.3. Sikringssone for drikkevann (§ 11-8 B)

- 6.3.1. Formålet med bestemmelsene er å redusere fare for forurensning av vannforsyningssystemene.
- 6.3.2. Drikkevannsinteressen skal være overordnet andre interesser innenfor sikringssonen.
- 6.3.3. Arealbruksendringer og tiltak som krever større natur-/terrenginngrep skal utredes med hensyn til drikkevannsinteressene.
- 6.3.4. Innenfor sikringssonene er det spesielt viktig at transport og lagring av kjemikalier, husdyrgjødsel, avløpsslam, plantevernmidler, drivstoff, oljeholdige produkter og andre forurensende forbindelser gjøres på en slik måte at det ikke utgjør fare for forurensning av vannforekomster. Dette gjelder også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter.

6.4. Sikringssone for utløp fra kommunale renseanlegg (§ 11-8 B)

- 6.4.1. Sonen viser områder med utløp fra kommunale renseanlegg. I sonen må utløp hensyntas.

6.5. Båndleggingssoner (§ 11-8 D)

6.5.1. Båndlegging etter lov om naturvern

- Sonen viser områder som er båndlagt etter naturvernloven. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som er i strid med verneformålet eller påvirker verneverdiene.

6.5.2. Båndlegging etter lov om kulturminner

- Sonen viser områder som skal hensynta kulturminner og -miljø jf. kulturminneloven.
- Viser til bestemmelse 1.7.

6.5.3. Båndlegging etter energiloven

- Høyspentanlegg – 30 meters varslingsgrense.
Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

7. Rekkefølgekrav (§11-9 nr. 4)

7.1. Generelle rekkefølgekrav ved utbygging

- 7.1.1. Ved etablering av ny virksomhet eller endringer i eksisterende virksomheter som kan avgi støy eller annen forurensning, skal tiltakshaver avklare om det kreves utslippstillatelse eller avbøtende tiltak.
- 7.1.2. Vann og avløp skal være ferdig etablert og ha sikker levering av tilstrekkelige mengder vann før ny bebyggelse tas i bruk.
- 7.1.3. Der det er stilt krav om lekeplass i reguleringsplan skal denne opparbeides og ferdigstilles før brukstillatelse gis for første bolig.



7.2. Følgende rekkefølgekrav er knyttet til bestemte områder i plankartet.

Bestemmelsen gjelder for både nåværende og fremtidig formål:

Område	Rekkefølgekrav
Innspill 16, 17 og 18/ Boligbebyggelse Vestre Engan	Det må etableres holdeplass for å tilrettelegge for sikker skoleskyssordning.
Boligbebyggelse Pundsgrenda/Espet	Skoleskyssordning må være vurdert før utbygging av boliger. Reguleringsplan må sikre at trafiksikker adkomst mellom boliger og nærmeste holdeplass er vurdert som trafiksikker, eventuelt må trafiksikkert tilbud etableres gjennom rekkefølgekrav.
Utvidelse av næringsareal ved Granby	Det skal etableres trafiksikker adkomst til fv. 705 og kollektivholdeplass fra næringsarealet.
Innspill 128/boligbebyggelse Nyberg	Det skal opparbeides fortau langs Øybergvegen til nye boligfelt. Bestemmelsen gjelder også ved detaljregulering i planområdet for områdeplan Øystrand-Garberg.
Innspill 211/ boligbebyggelse Søndre Dyrdaalen	Det skal etableres fortau langs Åsvegen og Bellvegen.
Innspill 214, 215 og 216/boligbebyggelse Stormyråsen/Haugen	Det skal etableres gang- og sykkelveg langs Vikvarvvegen fra avkjørsel til Bellshåggåen til Acherbakken.
Innspill 292/ boligbebyggelse Sjøvollvegen	Det skal etableres fortau langs Sjøvollvegen.
Innspill 218/ kombinert idrettsanlegg og offentlig tjenesteyting Hårstadlijordet	Det skal vurderes undergang for myke trafikanter under fv. 705.
Innspill 309/ boligbebyggelse Moslett	Gangveg regulert i plan Moslet boligfelt skal realiseres.

a) *Det kan stilles flere rekkefølgekrav ved regulering i områdene nevnt i tabellen over.*

7.2.1.Selbu kommune kan stille rekkefølgekrav i den enkelte reguleringsplan.

Rekkefølgekrav er tiltak som må realiseres av tiltakshaver.

8. Detaljeringssoner (§ 11-8 F)

8.1. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

8.1.1. Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist med sone i plankart.

8.1.2. I gjeldende reguleringsplaner der grad av utnytting og andre tema ikke er sikret i reguleringsplanens bestemmelser eller kart, skal bestemmelsene i KPA følges.

8.1.3. Dersom intensjonen i tidligere vedtatte planer er at formålsgrensen skal følge eiendomsgrenser i planområdet, og det er mindre avvik mellom disse grensene



etter grenseoppgang, tillates retting av plankartets formålsgrenser i tråd med eiendomsgrensen etter nøyaktig innmåling av grensepunkt.

8.1.4. For hensynssoner som markerer detaljplaner for fritidsbebyggelse gjelder følgende:

- Der KPAs plankart viser LNFR under hensynssonen skal det ikke reguleres flere tomter for fritidsbebyggelse i detaljplanen.
- Uavhengig av arealformål under hensynssonen, kan reguleringsplanen endres slik at tomter kan flyttes, adkomstveg reguleres og reguleringsbestemmelser oppgraderes i tråd med KPA, gjennom full eller forenklet planprosess.

8.2. Krav om felles planlegging

8.2.1. Følgende områder/innspill har krav om felles planlegging:

- Innspill 16, 17 og 18 (Selbustrand, Vestre Engan)
- Innspill 29, 30, 31, 33 (Strandbyggfjellet, Torsåsen)
- Innspill 39, 40, 42 og 43 (Selbustrand, Pundsåsen/Mogrenda)
- Innspill 123, 124, 126 og 127 (Granby, Sirmoen)
- Innspill 214, 215, 216 og 217 (Mebonden, Stormyråsen – Haugen – Flatås) + nåværende boligformål sør for innspill 215.
- Innspill 247, 248 og 249 (Hersjøen, Botrømyra – Marstadtangen)
- Hersjøliene (nåværende fritidsbebyggelse)
- Aunlia (nåværende fritidsbebyggelse)
- Rensjøen øst (nåværende fritidsbebyggelse)