

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
NYTRØA, DEL AV EIENDOMMEN MOGÅRD ØSTRE,
GNR. 125, BNR. 1 i SELBU KOMMUNE.

Plan datert 16.12.2002 Sist revidert 31.05.2024

1. Planens hensikt.

Hensikten med planen er å legge til rette for nye boliger i grenda og fritidsbebyggelse i tilknytning til Selbutunet Golfpark.

2. Reguleringsformål.

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:	Boligbebyggelse Fritidsbebyggelse Avløpsanlegg Annet uteoppholdsareal (felles/privat)
Samferdselsanlegg:	Kjøreveg (felles/privat) Parkeringsplass (felles/privat)
LNFR:	LNFR-areal for nødvendige tiltak

3. Område for boliger.

Det tillates bygget boliger i to etasjer, eventuelt med sokkeletasje.
Samlet bebygd areal inklusive eventuell garasje/uthus skal ikke overstige 30% BYA pr tomt.

Bebyggelsen skal ha saltak, pulttak eller flate tak.
Saltak skal ha takvinkel mellom 20 og 35 grader.
Pulttak skal ha takvinkel på minimum 10 grader.

Taktekking skal ha matt eller avdempet farge.

Det skal anlegges minst 2 parkeringsplasser på hver tomt, inkl. evt. garasje.

Området kan dersom etterspørselen tilsier det legges ut for fritidsbebyggelse/ hytter som beskrevet i pkt. 4.

4. Område for fritidsbebyggelse/hytter.

4.1 Arealutnyttelse og bruksareal

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

Totalt bruksareal pr tomt skal ikke overstige 180 m².

I tillegg kan det i tilknytning til hovedbygning godkjennes inntil 50 m² terrasse, uavhengig av høyde over bakken.

Terrassen kan bygges med en maksimal høyde over terreng tilsvarende 1,0 meter.

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.

Dersom fundamentering gjøres slik at det oppstår åpninger på mer enn 0,2 meter mellom terreng og bebyggelse skal disse åpningene dekkes til. Dette er for å hindre at dyr ikke får tilgang under bebyggelsen. Dersom bebyggelsen er inngjerdet er ikke det ikke nødvendig å dekke til slike åpninger.

Bebyggelsens høyde

Gesims- og mønehøyde skal måles fra topp grunnmur.

Tillatt maksimal gesimshøyde er:

- Hovedbygning 4,1 m
- Evt. sidebygning 3,5 m

Tillatt maksimal mønehøyde er:

- Hovedbygning 5,8 m
- Evt. sidebygning 5,0 m

Ved oppstuggu på hovedbygning er maksimal tillatt mønehøyde 6,1 meter, og maksimal tillatt gesimshøyde 4,9 meter.

Dersom fritidsboligen bygges med pulttak er maksimal tillatt gesimshøyde 5,8 meter.

4.2 Takvinkler og takform

Bygningene skal utformes med saltak eller pulttak.

Saltak skal en maksimal takvinkel på 35 grader. Saltak kan utformes med ark.

Pulttak skal ha minimum vinkel på 10 grader.

Garasjer/uthus/carport kan ha avvikende takvinkel og takform fra fritidsboligen, men skal tilpasses disse.

4.3 Taktekking og materialvalg

Taktekking skal være av torv, impregnert tre, skifer eller andre materialer med mørk ikke-lysreflekterende overflate. Glatte metallplater tillates ikke, uansett farge. Solceller på tak er tillatt.

Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein eller glass.

4.4 Fargevalg

Skarpe eller lyse farger tillates ikke som hovedfarge.

Eventuelle sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning.

Eventuell oppbygd terrasse og rekkverk skal være i bygningenes hovedfarge.

5. Privat veg.

Privat veg fra fylkesvegen er på de første 105 meter felles for bebyggelsen innenfor reguleringsområdet og gården Movollen. Videre er vegene felles for all bebyggelse innen området.

Vegen er i tillegg driftsveg for tiliggende landbrukseiendommer i samsvar med eksisterende rettigheter.

6. Felles parkeringsplass.

Plassen er felles gjesteparkering for all bebyggelse i området.

7. Felles leke- /oppholdsareal.

Arealet er felles for all bebyggelse i reguleringsområdet.

8. Felles gangsti.

Gangstien er felles for all bebyggelse i området.

9. Område for landbruk.

I området kan drives vanlig skog- og jordbruk. Bebyggelse tillates ikke.

10. Område for tekniske anlegg.

I området kan anlegges eventuelt renseanlegg for avløp.

11. Fellesbestemmelser.

Alle tiltak må utføres i samsvar med Plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter. Bebyggelsen skal ha en god estetisk utforming.

Den generelle aktsomhetsplikten i forhold til §8 i kulturminneloven gjøres gjeldende. •

Mindre vesentlige endringer fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen og bestemmelsene i plan- og bygningslovgivningen.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.