

Reguleringsplan

Hyttefelt Høgda

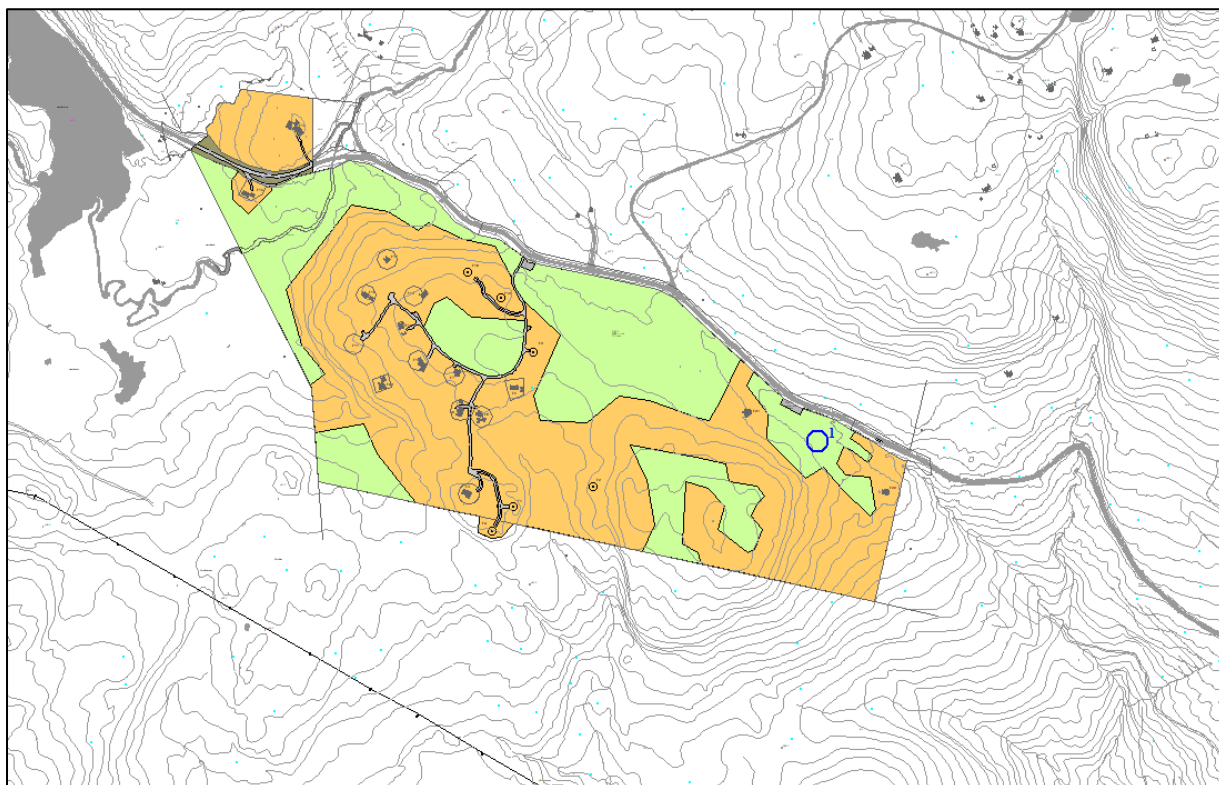
Del av gnr 11 bnr 11

Selbu kommune

Planident 19990010

Reguleringsbestemmelser

Utarbeidet 29.03.2021



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)	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Parkeringsplasser
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §12-5 NR.5)	
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
HENSYNSSONER (PBL §12-6)	
	Sikringsone - frisikt

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 bygningselementer som er fremmed for lokal bygningstradisjon tillates ikke.

Høyde på bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Større terrenginngrep og fyllingsarbeider 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 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 Tomter for fritidsbebyggelse

Alle nye tomter for fritidsbebyggelse skal festes eller fradeles.

Standard tomtestørrelse er ca 1,0 da, men dette kan fravikes ved særskilt avtale mellom selger og kjøper forutsatt tilgjengelig areal og akseptabel arrondering i forhold til nabotomter. Maksimal tomtestørrelse settes til 2,0 da.

Det bør unngås at det bygges adkomstveger inn i hyttefeltet før tomter er solgt.

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.

3.3.2 Bebyggelse på nye tomter:

Totalt bruksareal pr tomt skal ikke overstige 180 m².

I tillegg kan det ved hovedbygning godkjennes oppbygd terrasse. Gulvnivå på terrasse skal ikke være mer enn 0,6 meter over terreng.

Det tillates kun en hovedbygning pr. tomt.

Frittliggende sidebygning kan godkjennes inntil 30 m² BRA, plasseres med tunvirkning og med avstand ikke større enn 15 m fra hovedbygningen.

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 5,0 m

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

3.3.3 Takvinkler og takform

Bygningene kan utformes med saltak, valmtak, flate tak eller pulttak. Saltak skal ha en maksimal takvinkel på 35 grader. Saltak kan utformes med ark.

Maksimal høyde på høyeste gesims på pulttak er 5,8 meter.

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

3.3.4 Taktekking

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.

3.3.5 Fargevalg

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 Forstøtningsmurer

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

3.4 Inngjerding

Inngjerding av bygninger og tomter tillates med følgende rammer:

- Oppføring av gjerder skal skje i samråd med grunneier.
- Inngjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade.
- Strømgjerder (med og uten strøm) er ikke tillatt.
- Tomteeier er ansvarlig for vedlikehold.

3.5 Avkjørsel/parkering på tomter

For hytter som har adkomstveg inn på tomta, skal det på egen tomt avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering til minimum 2 biler.

3.6 Vann og avløp

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.

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

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 slitelaget på 3,5 meter og dimensjonert for 10 tonns akseltrykk tilsvarende landbruksveg klasse 7.

Grøfteareal og areal for skjæringer/fyllinger er avsatt med minimum 1,0 meters bredde på hver side. Regulert senterlinje er vist på plankartet.

Alle veger kan vinterbrøytes etter den til enhver tid gjeldende brøyteordning og sommervedlikehold skal gjennomføres i henhold til den ordning for sommervedlikehold som etableres for området.

Dersom vinterbrøyting av adkomstveger ikke gjennomføres, henvises hytteeierne til felles regulerte parkeringsplasser.

4.2 Felles parkeringsplasser

Felles parkeringsplasser til bruk for besøkende, friluftsliv og rettighetshavere i området.

4.3 Annen veggrunn

Veggrunn tilhørende FV6712.

5 LNFR (PBL §12-5 NR.5)

5.1 Område for LNFR

Innenfor området skal skogsmark og myr bevares og være tilgjengelige for allmenheten.

Det tillates kun oppført bygningsmessige anlegg tilknyttet næring med formål LNFR.

5.2 Infrastruktur i områder for LNFR

Trafo, jordkabler for strømforsyning og ledningstraseer for vann og avløp samt grunnvannsbrønner for vannforsyning tillates etablert innenfor grønnstrukturområdene.

Terreng i traseene skal reetableres og revegeteres på en slik måte at traseene på en mest mulig naturlig måte glir inn i omgivelsene.

6 HENSYNSSONER (PBL §12-6)

6.1 Sikringssone for frisikt:

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