

REGULERINGSBESTEMMELSER ENDRING AV REGULERINGSPLAN OPPIGARDEN GNR/BNR 151/48 og 151/66, SELBU KOMMUNE

13.06.2022

PlanID: 20080002_a

Bestemmelsene er knyttet til plankart og gjelder for det området som er vist med plangrense i endring av reguleringsplan Oppigarden 20.12.2021.

1. GENERELT

Området er regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Område for boliger

Område for Vann- og avløsanlegg

Område for bolig/fritidsbolig

GRØNNSTRUKTUR

Blågrønnstruktur

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Frisiktsone ved veg

LINJESYMBOLER

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Frisikotlinje

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Byggeskikk og terrenginngrep

Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, og til de bygde og naturlige omgivelser og plassering.

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. Dersom tomtas terreng tilsier at det bør etableres bolig med sokkel skal dette vurderes.

Større terrenginngrep og fyllingsarbeider tillates ikke. I skrånende terreng skal skjæring og fyllinger være tilnærmet lik. Murer skal ikke være høyere enn 2,0 meter.

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet slik at det ikke påføres unødvendige skader.

Eksisterende vegetasjon og terreng i planområdet skal i størst mulig grad stå urørt.

2.2 Anlegg for elektrisitetsforsyning

Traseer for montering av nettstasjoner for elektrisitetsforsyning skal kunne plasseres etter behov i alle deler av planområdet. Stasjonene kan være frittliggende eller plasseres i bygninger.

2.3 Fremmede arter

Det skal ikke plantes eller tilføres svartelistede arter i planområdet.

Dersom det oppdages planting eller innføring av svartelistede arter kan kommunen pålegge den ansvarlige om å fjerne artene det gjelder.

2.4 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.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Bolig (B1 og B2)

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer.

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige en gesimshøyde på 8,5 meter over gjennomsnitt planert terreng.

Garasjer/uthus kan bygges med gesimshøyde inntil 3,5 meter. Ved pulttak er maksimum gesimshøyde 6,0 meter.

Bebyggelsen kan ha saltak, pulttak eller flatt tak.

3.2 Kombinert bolig/fritidsbolig (BF1)

Maksimalt 5 av 7 tomter kan fradeles til fritidsbebyggelse.

Grad av utnytting er på plankartet angitt som prosent bebygd areal (%BYA).

Bygninger på tomt T4, T5 og T7 skal bygges i en etasje, eventuelt med sokkel/kjeller.

På tomt T4 og T7 skal topp på grunnmur eller plate ikke oversige 171,5 moh (NN2000).

Mønehøyde på tomt T1, T2, T3 og T6 skal ikke oversige 7 meter over grunnmur.

Bebyggelsen kan ha saltak, pulttak eller flatt tak. Bebyggelse plassert på samme rekke eller i samme «klynge» (med naturlig avgrensning) skal harmonere med nærliggende bebyggelse når det gjelder takutforming og annet som dreier seg om byggets uttrykk.

3.3 Renseanlegg / Vann og avløp

Innenfor område «Renseanlegg» skal det etableres renseanlegg i tråd med godkjent VA-plan.

Ved utbygging av vann- og avløpsanlegg skal dette gjøres i tråd med VA-plan godkjent av Selbu kommune.

3.4 Plassering av bygninger

Bygninger skal plasseres i samsvar med byggegrenser på plankartet. Byggegrense mot FA1 er 8 meter fra senterlinje.

3.5 Situasjonsplan

Byggverks plassering, størrelse og utforming skal godkjennes av kommunen. Ved søknad om tiltak skal det utarbeides situasjonsplan for hver tomt som skal vise:

- Bygningers plassering og høyder
- Internveger inklusive avkjørsler
- Høyder på eksisterende og planert terreng
- Utforming av murer/fyllinger
- Parkering
- Plassering av eventuelle VA-anlegg

3.6 Parkeringsplasser for B1, B2 og BF1

Det skal være tilstrekkelig med biloppstillingsplasser for boligene/fritidsboligene, med 2 bilplasser pr enhet. Biloppstillingsplassene skal være hensiktsmessig plassert innenfor det regulerte området.

3.7 Geotekniske forhold

Før bygging på tomtene innad i BF1 skal det bekreftes av ansvarlig søker/entreprenør/geotekniker at grunnforholdene er tilstrekkelig gode nok. Dette skal gjøres i tråd med NVEs veileder «sikkerhet mot kvikkleireskred» og iht. TEK17.

4 SAMFERDSEL

Adkomstveger er felles for alle boliger og fritidsboliger i planområdet, og skal omsøkes og godkjennes gjennom byggesak.

Avkjørsler er på plankartet vist som veiledende piler, og plassering kan endres i samråd med grunneier og godkjenning gjennom byggesøknad i Selbu kommune.

Adkomstveger skal ha tilstrekkelig god standard, og være dimensjonert for 10 tonns akseltrykk.

Alle stikkrenner skal være dimensjonert for perioder med store nedbørsmengder.

Støttemurer kan ikke være høyere enn 2,0 meter.

Felles adkomstveg til boligene er privat.

5 GRØNNSTRUKTUR

For område BG1 skal vegetasjonen i mest mulig grad beholdes.

Det kan opparbeides et felles uteområde/bålplass innenfor formålet.

6 SPESIALOMRÅDE

6.1 FRISIKTSONE

Mellom frisiktlinjen og kjørebane kant skal det være fri sikt ned til ei høyde av 0,5 m over planet til vegbanen.