

Gråvassåsen

Reguleringsbestemmelser

Plan-ID: 19980001_a

Berørt gnr/bnr: 65/5

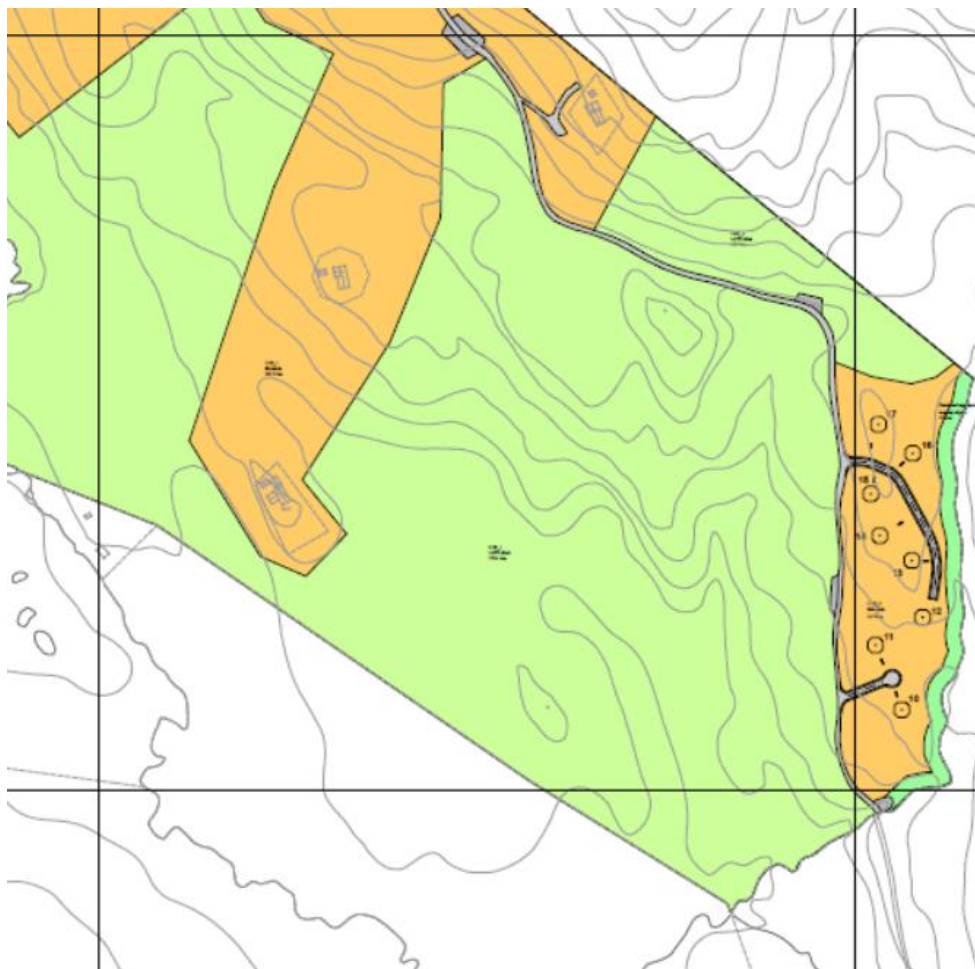
Selbu kommune

Forslagsstiller: GeoTydal AS

Dato for planforslag: 16.12.2021

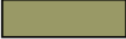
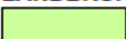
Sist revidert: 13.06.2022

Vedtaksdato:13.06.2022



1. GENERELT

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 - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §12-5 NR.5)	
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

- Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense/plangrense.

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1. Terrenginngrep

- 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. 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.

2.4. Teknisk infrastruktur/energi

- Ved fremføring av kabler og ledningstraseer skal alle skjemmende spor etter inngrepet utbedres og naturlig vegetasjon reetableres.

2.5. 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.

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.
Standard tomtestørrelse kan fravikes ved spesielle grunner eller terrengutforminger, forutsatt tilgjengelig areal og akseptabel arrondering mot nabotomter. Selbu kommune skal vurdere og eventuelt godkjenne tomtestørrelsen. Årsak til utvidelse må være godt begrunnet. Maksimal tomtestørrelse settes til 1,5 da.
- Høyde på bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke. I skrånende terreng skal skjæring og fyllinger være tilnærmet like, og ha en maksimal fyllings- og skjæringshøyde på 1,5 meter målt fra opprinnelig terreng.
- Hovedbygningens møneretning skal som hovedregel følge terrengkotene. Dersom dette skal fravikes skal dette være godt begrunnet i byggesøknaden.

3.2 Bygningstyper

- Innenfor planområdet kan det oppføres fritidsboliger og sidebygning(er) (anneks og garasjer/uthus) på tomtene.

3.3 Byggeskikk

- 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.

3.4 Utforming av fritidsbebyggelse

3.4.1. 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 ved hovedbygning godkjennes inntil 30 m² oppbygd terrasse. 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.

3.4.2. *Bebyggelsens høyde*

- Gesims- og mønehøyde skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
- 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.

3.4.3. *Takvinkler og takform*

- Bygningene kan utformes med saltak, valmtak, flate tak eller pulttak.
- Saltak skal en maksimal takvinkel på 35 grader. Saltak kan utformes med ark.
- Garasjer/uthus/carport kan ha avvikende takvinkel fra fritidsboligen, men skal tilpasses disse.

3.4.4. *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.

3.4.5. *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.

3.4.6. *Forstøtningsmurer*

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

3.4.7. *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 VA-anlegg

3.4.8. *Gjerdehold*

- Bebyggelsen kan inngjerdes dersom det er behov for å hindre skader fra beitedyr, eller det oppstår andre særlige forhold.
- Gjerde skal ikke være til hinder for allmennhetens ferdsel.
- Maksimal høyde på gjerde skal være 1,20 meter.
- Inngjerding skal avklares med grunneier og Selbu kommune.
- Inngjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade.
- Strømgjerde (med og uten strøm) er ikke tillatt.
- Hytteeier er ansvarlig for vedlikehold av gjerde.

3.5 Vann og avløp

- Fritidsbebyggelsen kan oppføres med høy sanitærmessig standard.
- Etablering av VA-anlegg skal skje i henhold til gjeldende VA-plan for området.
- Etablering av VA-anlegg, som enkeltanlegg, skal fortrinnsvis skje på egen tomt.
- 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-sonen, må det etter søknad foreligge godkjent detaljert VA-plan for den utslippssonen som delingssøknaden gjelder for.
- Bebyggelse uten innlagt vann skal etablere toalettløsning med tradisjonell utedo eller annen biologisk toalettløsning.
- Reguleringsbestemmelsene og bestemmelser i VA-planen har ikke tilbakevirkende kraft for etablerte VA-anlegg i eksisterende fritidsboliger, der løsningene allerede er godkjent av kommunen.

3.6 Avkjørsel/parkering på tomter

- For hytter som har adkomstveg inn på tomta skal det avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering til minimum 2 biler.
- Avkjøringspiler på plankartet er veiledende. Endelig plassering av avkjørsler avklares av grunneier i samråd med hytteeier. Kommunen skal godkjenne løsningen i omsøkt byggesak.

- Avkjørsel og parkering skal vises i situasjonskart vedlagt byggesak.

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

4.1 Fellesområde veg

- Adkomstveger er felles for alle fritidsboliger innenfor planområdet.
- Adkomstveger skal omsøkes og godkjennes gjennom byggesak.
- Nye adkomstveger etableres med en vegbredde på 4,0 meter, fordelt på kjørebanebredde 3,5 meter og 2 x 0,25 meter skulder. Vegen skal være dimensjonert for 10 tonns akseltrykk tilsvarende landbruksveg klasse 5.
- Dersom adkomstveger etableres over myrareal bør det benyttes geonett/geotekstiler i kombinasjon med egnet bærelag framfor grøfting og stikkrenner. Der grøfting og stikkrenner likevel er nødvendig er det viktig at hydrologien ikke endres i området.
- Stikkrenner skal være dimensjonert for perioder med store nedbørsmengder og stor vannføring.
- Regulert senterlinje er vist på plankartet.
- Alle veger kan vinterbrøytes etter den gjeldende brøyteordningen for området.
- Gatebelysning langs adkomstveger tillates ikke.

4.2 Felles parkeringsplasser

- Parkeringsplasser skal omsøkes og godkjennes gjennom byggesak.
- Dersom vinterbrøyting av adkomstveger ikke gjennomføres, henvises hytteeierne til felles etablerte parkeringsplasser for Børdalsvegane.

4.3 Annen veggrunn

- Annen veggrunn tilknyttet adkomstveger. Grøfteareal og areal for skjæringer/fyllinger.

5. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.3)

- Arealer regulert til vegetasjonsskjerm/kantsone mot bekk. Vegetasjon i kantsonen skal ikke berøres av tiltak.

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

- Innenfor området skal skogsmark og myr bevares og være tilgjengelig for allmenheten.
- Grunneierne kan benytte områdene til jord- og skogbruk på vanlig måte.
- Innenfor området kan trafo, jordkabler for strømforsyning og ledningstraseer for vann og avløp samt grunnvannsbrønner for vannforsyning tillates etablert. Utover disse skal det ikke iverksettes tiltak eller etableres bygg eller konstruksjoner som ikke har direkte tilknytning til næring innenfor formålet LNF-R.

