

## Reviderte reguleringsbestemmelser

### Reguleringsplan Marstad boligfelt

Selbu kommune, opprinnelig vedtatt: 13.02.2024

Reviderte bestemmelser, vedtatt **21.05.2026**

Gnr./bnr.: 84/33, 84/36, 84/37, 84/38, 84/39 og 84/40.  
Planid: 2021-000-4  
Forslagstiller: Winn Næring AS  
Revidert planforslag dato: 10.03.2026

### §1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

### §2 FELLESBESTEMMELSER

#### 2.1 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.

#### 2.2 Tiltak mot spredning av fremmede arter

Ved arrondering av tomter og istandsetting av grøntarealer skal det sikres at fremmede arter ikke tilføres området, jf. Forskrift om fremmede organismer. Ved eventuelt funn av fremmede arter innenfor planområdet skal det utarbeides en handlingsplan og sørges for forsvarlig fjerning av disse, for å unngå videre spredning.

#### 2.3 Støy

Grenseverdier for støy i tabell 2 i T- 1442/2021 skal tilfredsstilles for alle boenheter.

Uteoppholdsareal:

Hver boenhet skal ha direkte tilgang på privat uteareal som ikke overskrider  $L_{den}=55dB$  for vegtrafikkstøy.

#### 2.4 Radon

Bebyggelsen skal sikres mot radon.

#### 2.5 Yngletidsfredning

Rydding av vegetasjon, hogst og spesielt støyende/inngripende aktivitet må unngås i yngletiden, fra april til juni, jf. Naturmangfoldloven §15.

### §3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

Området reguleres til følgende formål som vist på plankartet:

Boligbebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse
- Lekeareal
- Renovasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg – felles/privat
- Annen veggrunn

Landbruks-, natur- og friluftformål

- Gangareal

### §4 BOLIGBEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 4.1 Arealbruk.

Innenfor området tillates oppført småhusbebyggelse i form av frittliggende eneboliger, tomannsboliger og konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) med inntil 3 boenheter pr bygning samt garasjer/uthus.

Utleiedel tillates.

#### 4.2 Eiendomsforhold.

Tomter for boligbebyggelse skal fradeles som selvstendige tomter. Hver boenhet kan matrikuleres som selvstendig eiendom.

#### 4.3 Parkering ved boligene.

Biloppstillingsplasser inngår med 18 m<sup>2</sup> pr plass i BYA. Kommunen kan forlange ytterligere avsett av parkeringsplasser, for eksempel ved godkjenning av utleieleilighet i samme bolig.

Innenfor tomtegrense skal det være snumulighet for personbil.

#### 4.4 Grad av utnytting.

Maksimum utnyttelsesgrad pr tomt settes til BYA = 50%.

#### 4.5 Bebyggelsens høyde.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med saltak eller pulttak. Underetasje i form av sokkel tillates.

Høyder måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå.

#### Maksimale gesims- og mønehøyder:

Type bolig	Gesimshøyde	Mønehøyde
2 etasjer	6,0 meter	8,5 meter
2 etasjer med sokkel	7,8 meter	10,3

Garasjer/uthus kan bygges med en gesimshøyde inntil 4,5 meter og mønehøyde inntil 5,0 meter.

Takvinkel for saltak skal ligge innenfor intervallet 20 -35 grader, og for pulttak innenfor intervallet 10 – 25 grader.

**Maksimale kotehøyder for møne på hver enkelt tomt:**

Tomt nr	Anbefalt kotehøyde planert terreng	Maks kotehøyde møne
1	258.0	266.5
2	255.5	264.0
3	253.0	261.0
4	250.5	258.5
5	252.5	261.0
6	252.5	261.0
7	250.5	259.0
8	248.5	257.0
9	247.0	255.5

**4.6 Bebyggelsens utforming, plassering og orientering.**

Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunedirektørens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og ut fra dets funksjon, og til de bygde og naturlige omgivelser og plassering. Dette gjelder både orientering, formgivning, fargevalg, takvinkel og materialbruk.

Bebyggelsen skal utformes slik at området fremstår med et tiltalende og enhetlig preg når det gjelder volumer, takform, materialbruk og farger.

Garasjer og uthus skal tilpasses hovedbygningen når det gjelder takform, materialbruk og farge.

Møneretning regnes i byggets lengderetning og skal som hovedregel følge koter på opprinnelig terreng.

Bolig skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Byggegrenser er på plankartet satt med følgende avstander:

- Marstadvegen: 12,5 meter fra midten av veggen.
- Intern adkomstveg: 8,0 meter fra midten av veggen.
- Mot tomtengrense: 4,0 meter.

Frittstående garasjer/uthus med grunnflate inntil 50 m<sup>2</sup> BRA kan oppføres inntil 1,0 meter fra tomtengrense og uavhengig av byggegrenser.

Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak.

Hovedoppholdsrom og private uteoppholdsplasser skal fortrinnsvis vende mot sør eller vest.

Solcellepaneler på tak tillates.

#### **4.7 Private utearealer.**

Alle boenheter skal ha eget uteoppholdsareal på minimum 50 m<sup>2</sup> fordelt på terreng eller balkong/veranda.

Krav til uteoppholdsarealer:

- Uteoppholdsareal omfatter den ubebygde delen av tomta, og skal ikke være bebygd eller avsatt til kjøre- eller parkeringsareal.
- Deler av uteoppholdsarealet kan avsettes som balkonger eller terrasser med dybde større enn 1,3 meter.
- Uteoppholdsplasser skal plasseres og utformes slik at ekvivalent støynivå er maksimalt 55 dB.
- Utomhusarealer skal være ferdigstilt før ferdigattest kan gis.

#### **4.8 Lekeareal.**

Felles lekeareal og uteoppholdsareal for alle boenheter.

Ved utforming skal det tas hensyn til universell utforming, solforhold, tilgjengelighet og skjerming mot trafikkfare.

Lekeareal skal opparbeides med utstyr for lek og spill for barn og unge. I tillegg kan det etableres sittegrupper og lignende installasjoner for ulike typer friluftsbruk.

#### **4.9 Renovasjonsanlegg**

Området er avsatt for etablering av renovasjonsanlegg over jord.

### **§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.**

#### **5.1 Kjøreveg – felles/privat veg**

Kjørevegen reguleres som felles/privat veg.

Vegen skal bygges med kjørebanebredde 5,0 meter.

#### **5.2 Annen veggrunn.**

Omfatter grøfteareal/sidearealer til vegger/parkeringsplass, kjøreareal for avkjøring til tomtene samt bufferareal mellom kjørearealer og jordbruksareal.

### **§6 HENSYNSSONER**

#### **6.1 Frisiktsone**

Frisiktsone ved avkjøringer fra Marstadvegen.

Innenfor sonen tillates det ikke vegetasjon eller installasjoner med høyde større enn 0,5 meter over bakkeplan.

## **§7 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **7.1 Krav om situasjonsplan**

Søknadspliktige bygningers plassering skal godkjennes av kommunen.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides situasjonsplan for hver tomt som viser:

- Målsatt plassering av bygninger og høyder.
- Avkjørsler.
- Terrengforhold med kotehøyder for eksisterende terreng, prosjektert terreng og nødvendige punkthøyder vist i et terrengsnitt.
- Utforming av eventuelle murer og fyllinger.
- Beplantning.
- Parkering for bil og sykkel.
- Avrenning av overflatevann.
- Adkomst for utrykningskjøretøyer.

### **7.2 Krav til universell utforming.**

Kjørearealer, adkomst til boliger samt adgang til renovasjonsanlegg og lekeplass skal tilfredsstillende krav til universell utforming.

Område for plassering av renovasjonscontainere og lekeplass samt uteoppholdsarealer skal være opparbeidet før ferdigattest til første bolig gis i planområdet.

### **7.3 Lekeplass**

Lekeplass skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis for bolig nummer 3 i planområdet.

### **7.4 Støy- og støvutfordringer i utbyggingsperioden.**

Krav i kapittel 6 i «T-1520 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet» og kapittel 6 i «T-1442/2021 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» skal tilfredsstillende.

### **7.5 Leskur/skjerm for avfallsdunker**

Det skal settes opp leskur eller levegg som skjermer avfallsdunkene (i formål renovasjonsanlegg) før brukstillatelse gis til bolig nr. 3 i planområdet.

Skjerm/levegg skal ikke være hinder i siktsonen mot Marstadvegen.

### **7.6 Vann og avløp**

Boligfeltet er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlige avløpsledninger som går til et privat avløpsanlegg dimensjonert med kapasitet opp til 50pe utslipp.

Boliger/boenheter innenfor planområdet skal tilknytte seg dette avløpsanlegget. Medfører tilknytningen utslipp utover kapasiteten på dette avløpsanlegget på 50pe, må det oppgraderes, eller nytt anlegg etableres, før det kan gis byggetillatelse til disse boligene/boenhetene.