

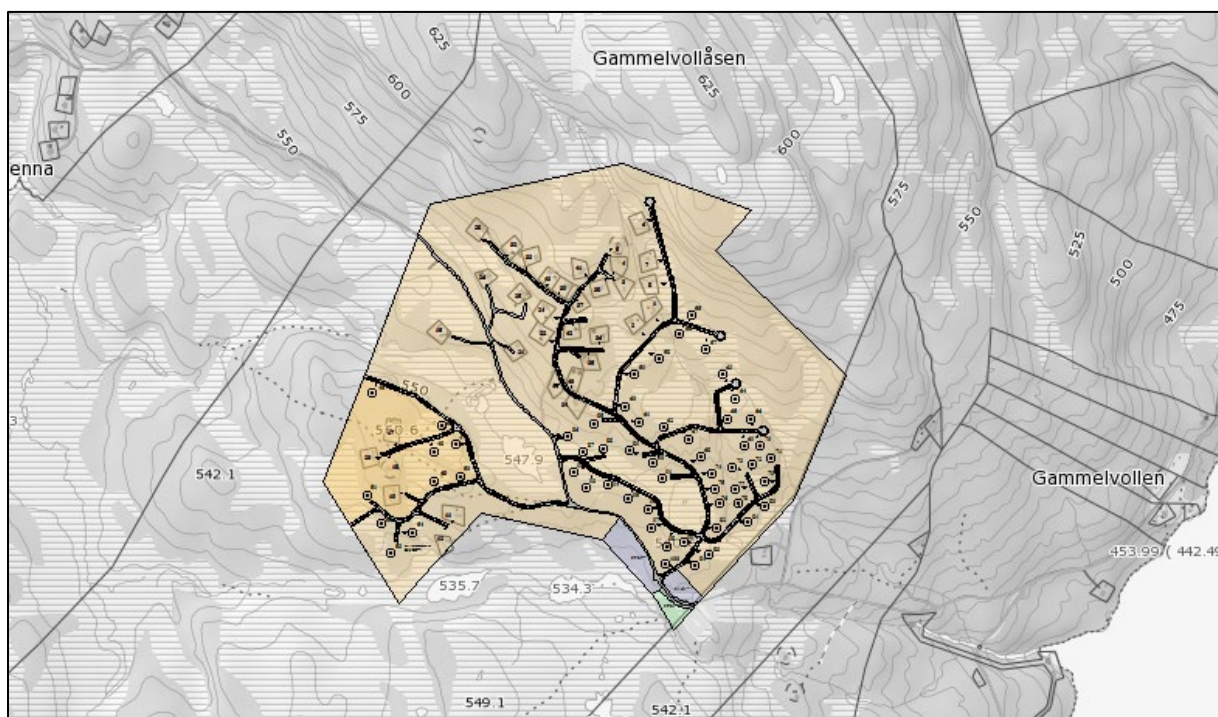
Reguleringsplan
Hyttefelt Gammelvollåsen

Del av 151/64

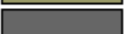
Selbu kommune
Planident 2017-000-1

Reguleringsbestemmelser

Siste revidering: 25.11.2021



1. Planområdet reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)	
	Fritidsbebyggelse
	Fritid- og turistformål
	Vintercamping
SAMFERDSEL SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)	
	Veg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)	
	Grønnstruktur

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.

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 Sør-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 Tomtene

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.

Tomtestørrelse skal vurderes og eventuelt godkjennes av Selbu kommune. 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.

3.2 Bygningstyper

Innenfor byggeområdet kan det på tomtene oppføres fritidsboliger, anneks/bihus og garasjer/uthus.

3.3 Regler for utforming av ny fritidsbebyggelse m.v

3.3.1. 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.

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

Dersom fundamentering gjøres slik at det oppstår åpninger på mer enn 0,5 meter mellom terreng og bebyggelse skal disse åpningene kles igjen.

Bebyggelsen kan inngjerdes dersom det er behov for å hindre skader fra beitedyr, eller

det oppstår andre særlige forhold. Inngjerding er søknadspliktig.

3.3.2. 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.

Før første delingstillatelse kan gis for tomt(er) som ligger innenfor den tilhørende VA-sone, må det etter søknad foreligge godkjent detaljert VA-plan for den utslippssone 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 i forhold til etablerte va-anlegg i eksisterende fritidsboliger, der løsningene allerede er godkjent av kommunen.

3.3.3. 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.

3.3.4 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 Takvinkler og takform

Bygningene kan utformes med saltak, valmtak, flate tak eller pulttak. Saltak skal en maksimal takvinkel på 32 grader. Saltak kan utformes med ark.

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

3.3.7 Forstøtningsmurer

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

3.3.8 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 planert terreng

- Utforming av murer/fyllinger
- Parkering

3.4 Avkjørsel/parkering

Det skal på egen tomt avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering til minimum 2 biler.

Tomt 12 (gnr/bnr 151/42) har regulert parkeringsplass på eiendom gnr/bnr 151/64 og skal ikke anlegge parkeringsplass på egen tomt dersom regulert parkeringsplass er opparbeidet.

Avkjøringspiler på plankartet er veiledende. Endelig plassering av avkjørsler avklares av grunneier i samråd med hytteeier. Kommunen skal godkjenne løsningen i byggsak.

3.6 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse godkjent av kommunen kan videreføres.

Oppføring av eventuell ny bebyggelse skal skje i overenstemmelse med reguleringsbestemmelsene.

3.7 Fritids- og turistformål

Innenfor området kan det gjennomføres tiltak og oppføres bebyggelse for service, sanitærfunksjoner og servering tilknyttet hyttefeltet og vintercampingen.

3.8 Område for vintercamping

Området kan opparbeides med veger og vinteroppstillingsplasser for campingvogner.

Sanitær-, servicebygg og spikertelt kan oppføres innenfor området.

Før opparbeidelse skal detaljplan som viser bruken av området utarbeides og godkjennes av kommunen.

Detaljplanen skal avklare plassering av adkomstveg, oppstillingsplasser og bygningsmessige tiltak samt gi bestemmelser for spikertelt.

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

4.1. Fellesområde veg

Adkomstveger er felles for alle fritidsboliger innenfor planområdet.

Alle adkomstveger skal omsøkes i byggesak.

Vegnettet kan benyttes av grunneiere, hytteeiere og andre rettighetshavere i området.

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 7.

Regulert senterlinje er vist på plankartet.

Alle veger kan vinterbrøytes etter den til enhver tid gjeldende brøyteordning.

4.2 Felles parkeringsplasser

Regulerte parkeringsplasser kan benyttes av grunneiere, hytteeiere og andre rettighetshavere i området.

Parkeringsplasser skal omsøkes i byggesak.

Dersom det er opparbeidet parkeringsplass innad på tomt 12 skal ikke parkeringsplass regulert ved tomt 12 opparbeides.

Dersom vinterbrøyting av adkomstveger ikke gjennomføres, henvises hytteeierne til felles parkeringsplass ved Bønnkjølen.

4.3 Annen veggrunn

Annen veggrunn tilknyttet adkomstveger.

5 Rekkefølgekrav (PBL § 12-7 nr.10)

- 5.1 Ved etablering av adkomstveg fram til hyttetomt nr. 60 eller 85 skal ny vegtrasé sammenkobles med eksisterende adkomstveg til tomt 34. Eksisterende adkomstveg fra Rensjøvegen til «Nifingerlia», vest for tomt 44, skal fjernes og området skal tilbakeføres slik at området får naturlig vegetasjon. Årsaken er at hyttene på nordsiden av Rensjøvegen (med unntak av noen få) skal benytte seg av én ny adkomst i tråd med plankartet, med god standard.