

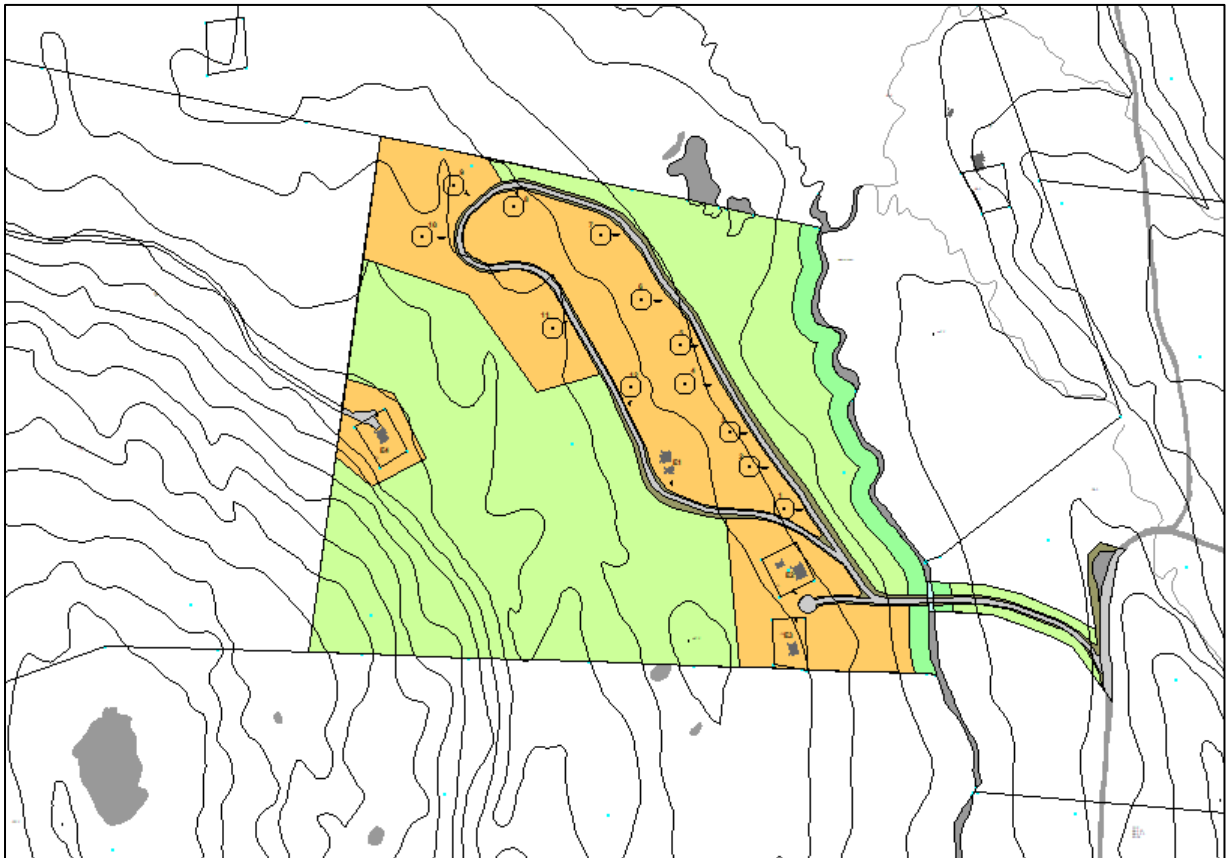
Reguleringsplan  
**Holmbakken hyttefelt**

Del av gnr 38 bnr 1

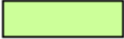
Selbu kommune  
Planident 2019-000-3

**Reguleringsbestemmelser**

Revidert 18.06.2020



## 1. Planområdet reguleres til følgende formål:

| <b>TEGNFORKLARING</b>                                                             |                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)</b>                                      |                                                          |
|  | Fritidsbebyggelse                                        |
| <b>SAMFERDSEL SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)</b>               |                                                          |
|  | Adkomstveger                                             |
|  | Annen veggrunn - grøntareal/grøfter/skjæringer/fyllinger |
|  | Parkeringsplasser med bestemmelser                       |
| <b>GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)</b>                                             |                                                          |
|  | Vegetasjonsskjerm                                        |
|  | Vannspeil bekk                                           |
| <b>LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §12-5 NR.5)</b>                      |                                                          |
|  | LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR                |

### Generelt:

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

Planforslaget erstatter reguleringsplan Holmbakken på eiendommen 38/1 med planid 19870003.

## 2. Rekkefølgebestemmelser

2.1 I vegkrysset Børdalsvegen/Øvre Innbygdsvegen skal det etableres et speil for bilister som sikrer bedre sikt og oversikt i krysset for de som kommer kjørende fra Børdalsvegen. Speilet skal etableres før første fradelingen av hyttetomt.

2.2 Vestre del av adkomstvegen til tomt 12, 11 og 10 skal opparbeides først. Når disse tomtene er solgt kan resterende del av vegnettet bygges ut.

## 3. Felles bestemmelser:

### 3.1 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.

### 3.2 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.

### 3.3 Miljøforhold

Alle fritidsboliger tilknyttes Selbu kommunes renovasjonsordning for fritidsbebyggelse.

## 4 Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5 nr 1)

### 4.1 Tomtene:

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.

#### 4.1.1 Bygningstyper

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

### 4.2 Regler for utforming av fritidsbebyggelse m.v:

#### 4.2.1 Tillatt bruksareal BRA og gesims- og mønehøyde måles i henhold til tekniske forskrifter (TEK) til plan- og bygningsloven.

#### 4.2.2 Bebyggelse på nye tomter:

Totalt bruksareal pr tomt skal ikke overstige 180 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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.

4.2.3 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.

4.2.4 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.

4.2.5 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.

4.2.6 Takvinkler og takform

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

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

4.2.7 Forstøtningsmurer

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

4.3 Avkjørsel/parkering på tomter

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

4.4 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse som tidligere har fått godkjent byggetillatelse videreføres i henhold til de gitte tillatelser.

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

### 5.1. Fellesområde veg

Adkomstveger er felles for alle fritidsboliger innenfor planområdet.

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

- 5.1.1 Nye adkomstveger etableres med en vegbredde på slitelaget på 3,5 meter og dimensjonert for 10 tonns akseltrykk tilsvarende landbruksveg klasse 7. Grøfteareal er avsatt med 1,0 meters bredde på hver side. Regulert senterlinje er vist på plankartet.
- 5.1.2 Der det etableres adkomstveg over myrareal bør det benyttes geonett og duk, eventuelt en kombinasjon av dette (combigrid), med egnet bærelag, framfor grøfting og stikkrenner. Der grøfting og stikkrenner likevel er nødvendig er det viktig at hydrologien i området ikke endres.
- 5.1.3 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 regulert parkeringsplass ved avkjøringen fra hovedvegen.

## 5.2 Felles parkering

Felles parkeringsplass for hyttefeltet og andre besøkende til området.

## 5.3 Annen veggrunn

Grøfteareal, fyllinger og skjæringer tilknyttet adkomstveger.

## 5.4 Skiløype

Trase for preparert skiløype.

Traseen kan endres etter avtale med grunneier.