Selbu kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

endring av reguleringsplan Kjeldstad III for eiendommen

Botn gnr 56 bnr 8 m.fl

Planforslag dato:	20.05.2026
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	25.09.2026
Dato for kommunestyrets vedtak:	

1. HENSIKTEN MED REGULERINGEN

Reguleringsplanen skal legge til rette for endring av gjeldende plan slik at:

- Eiendommen 56/8 videreføres som småbruk i henhold til LNFR- formål.
- Etablere ny avkjørsel fra FV705 med tilhørende adkomst til eiendommen.

2. REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl):

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. *Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2*:

- Offentlig veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn

Landbruks- natur- og friluftsformål. *Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.5:*

- LNFR – Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

Hensynssoner. *Jf. pbl § 12-6:*

- Faresone flom

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Avgrensing

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

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 Byggeskikk og terrenginngrep

Det skal legges vekt på at bebyggelsen får en estetisk tiltalende form og materialbruk, god plassering på tomta og god tilpasning til terreng, vegetasjon og omkringliggende bebyggelse.

Nye bygninger og anlegg samt endringer av eksisterende skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg og ha en helhetlig form- og volumoppbygging.

Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes med tanke på minst mulig fjernvirkning/siluettvirkning i landskapet og minst mulig inngrep i terrenget.

3.4 Krav til bebyggelsen

3.4.1 Taktekking og materialvalg

- Taktekking skal utføres av ikkereflekterende materialer.
- Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein eller glass.

3.4.2 Forstøtningsmurer

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

3.4.3 VA-løsninger

- Avløpsanlegg skal tilfredsstille gjeldende krav i forurensingsloven og kommunale forskrifter.
- Bebyggelsen skal tilkobles offentlig vannforsyning.

3.5 Hensyn til naturmiljø

- Vegetasjonsrydding, hogst og særlig forstyrrende anleggsaktivitet i forbindelse med gjennomføring av tiltak etter planen skal planlegges og gjennomføres med hensyn til yngletiden for fugl, særlig i perioden april–juni. Ordinær landbruksdrift omfattes ikke av kravet.
- Eksisterende kantvegetasjon langs adkomstvegen og ved snuplassen skal i størst mulig grad bevares. Vegetasjon kan fjernes der dette er nødvendig for gjennomføring av tiltak eller av hensyn til landbruksdrift.

- Registrerte viktige naturtyper skal så langt som mulig ivaretas ved gjennomføring av tiltak etter planen.

3.6 Tiltak mot spredning av svartelistede arter

Under utbyggingsarbeidene skal det sikres at fremmede arter ikke tilføres området.

3.7 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur for VA-anlegg, strømforsyning og kommunikasjon kan fremføres i alle arealformål i planen.

Ved fremføring av kabler og ledningstraseer utenfor veg- og utbyggingsarealer skal alle skjemmende spor etter inngrepet utbedres slik at naturlig vegetasjon kan reetableres.

3.8 Situasjonsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides situasjonsplan som skal vise:

- Bebyggelsens plassering og utforming med avkjøring og parkeringsarealer, terrenginngrep i form av skjærings- og fyllingsutslag samt eventuelle støttemurer.
- Terrengprofiler/snitt som viser bebyggelsens plassering og kotehøyder i forhold til eksisterende og planert terreng. Gesims- og mønehøyder skal fremgå av profilene.
- Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet.
- Situasjonsplan skal påføres hvilket høyde- og koordinatsystem som er benyttet.

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

4.1 Felles kjøreveg

- Adkomstveg og avkjøring fra FV705 er felles for eiendommene 56/7 og 56/8.
- Adkomstveg skal omsøkes og godkjennes gjennom byggesak.
  Ny adkomstveg 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 og kurvatur tilsvare krav til landbruksveg klasse 3.
- Stikkrenner skal være dimensjonert for perioder med store nedbørsmengder og stor vannføring. Plan for stikkrenneplassering og overvannshåndtering skal legges fram ved søknad om byggetillatelse for veg.
- Adkomstveg skal tilfredsstille krav til tømmeadkomst fra Innherred renovasjon.

4.2 Annen veggrunn

- Annen veggrunn for veggrøfter/sidearealer tilknyttet adkomstveger.

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

5.1 Områder for LNFR

Områdene er regulert til formål LNFR.

Innenfor områdene skal det ikke iverksettes tiltak eller etableres bygg eller konstruksjoner som ikke har direkte tilknytning til formålet LNFR.

5.2 Nye tiltak i tråd med formålet

- Ny bebyggelse som er i samsvar med formålet skal ikke plasseres i konflikt med viktige naturinteresser, **r**eindriftsinteresser eller kulturmiljø/kulturinteresser.
- Nybygg og tilbygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet.
- Før plassering på dyrkajord kan tillates, skal det i forbindelse med søknad om tiltak gjøres rede for andre alternative plasseringer som ikke berører dyrkajord.
- Ny bebyggelse skal ikke være i strid med byggegrenser eller hensynssoner.
- Anlegg og tiltak som tilrettelegger for allmennhetens bruk, f.eks. ski- og sykkelløyper, turveger- /stier, kan tillates i LNFR der tiltaket ikke er i konflikt med viktige landbruk-, natur-, kulturmiljø-, reindrifts- eller andre friluftsinteresser.Slike anlegg og tiltak skal godkjennes i reguleringsplan eller søknad om tiltak.Tiltak skal opparbeides i tråd med KPA bestemmelse 1.15.

5.3 Tiltak på eksisterende bebyggelse i LNFR

- Byggearbeid, herunder påbygg/tilbygg på bestående bygninger (inkludert garasjer/uthus) på eksisterende og godkjent bolig-, næring-, og fritidsbebyggelse innenfor formålet, kan tillates etter søknad om tiltak.

6 HENSYNSSONER (PBL.§12.5 NR.6)

6.1 Faresone flom

Hensynssonen tilsvarer NVE's modellerte aktsomhetsområder for flom.
Boligbebyggelse kan plasseres innenfor hensynssonen i område for boligformål.