

Nye Uglan søndre hyttefelt

Reguleringsbestemmelser

Plan-ID: 2024-000-3 (Erstatter 19720007)
Berørt gnr./bnr.: 53/1, 53/11, 53/12, 53/13, 53/14, 53/15 - Selbu kommune
Forslagsstiller: Nils Even Fuglem
Dato for planforslag: 28.12.2023
Dato for revidert planforslag: 24.03.2026
Sist reviderte bestemmelser: 19.05.2026
Vedtaksdato:

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 - felles/privat
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §12-5 NR.5)	
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
Juridiske linjer og punkt	
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Avkjørsel - veiledende plassering
	Ubebygde tomt for fritidsbebyggelse
Påskrift	
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

- 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 det skal 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.
- Infrastruktur av denne kategorien kan etableres innenfor alle formålskategorier i planen.

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.
- Tilførte masser skal være dokumentert fri for svartelistede arter.
- Anleggsmaskiner skal før ankomst til området være rengjort slik at fremmede arter ikke medfølger.

2.6. Hensyn i hekketida

- Vegetasjonsrydding for byggearbeider skal ikke gjennomføres i perioden 01.05-15.07.

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 nabetomter. Selbu kommune skal vurdere og eventuelt godkjenne tomtestørrelsen. Årsak til utvidelse må være godt begrunnet.
- Tomtene skal bestå av naturlig vegetasjon, og være en naturtomt.
- 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. Flate tomter skal ikke planeres høyere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
- Hovedbygningens møneretning skal som hovedregel følge terrenkotene. 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 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. Fritidsboliger i klynge/nærhet til andre fritidsboliger skal harmonere i uttrykk.
- 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/bruksareal/plassering av bebyggelsen

- Tillatt bruksareal (BRA) og gesims- og mønehøyde måles i henhold til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) til plan- og bygningsloven.
- Totalt bruksareal for bygninger pr. tomt skal ikke overstige 180 m². Ev. åpent parkeringsareal er ikke inkludert i dette arealet.
- I tillegg kan det i tilknytning til hovedbygning godkjennes inntil 50 m² terrasse, uavhengig av høyde over bakken. 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.
- Bebyggelse på areal regulert til fritidsbebyggelse skal plasseres innenfor eiendomsgrensene.
- 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 det ikke nødvendig å dekke til slike åpninger.

3.4.2. Bebyggelsens høyde

- Gesims- og mønehøyde skal måles fra topp grunnmur.

- 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 skal utformes med saltak eller pulttak.
- Saltak skal en maksimal takvinkel på 35 grader. Saltak kan utformes med ark.
- Pulttak skal ha minimum vinkel på 10 grader.
- Garasjer/uthus/carport kan ha avvikende takvinkel og takform 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 målsatt situasjonsplan for hver tomt som skal vise:
 - Bygningers plassering og høyder
 - Opparbeidelse av tomta
 - Internveger inklusive avkjørsler
 - Høyder på eksisterende og planert terreng vist i terrengsnitt
 - Utforming av murer/fyllinger
 - Parkering
 - Plassering av VA-anlegg

3.4.8. *Gjerdehold*

- Bebyggelsen og dens nærmeste utearealer, inkludert innkjørsel og parkeringsareal kan inngjerdes dersom det er behov for å hindre skader fra beitedyr, eller det oppstår andre særlige forhold. Inngjerdingen skal begrenses til maksimalt 400 m².
- Gjerde skal ikke være til hinder for allmennhetens ferdsel.
- Inngjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade.
- Maksimal høyde på gjerde skal være 1,20 meter.
- Inngjerding skal avklares skriftlig med grunneier og Selbu kommunes landbruksansvarlig.
- Det er ikke tillatt å bruke el-nett eller strømgjerde uten strøm.
- 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.
- 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

- For tomter med vegadkomst skal det på egen tomt avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering til minimum 2 biler.
- Plassering av avkjørsler avklares med grunneier i samråd med hytteeier. Selbu kommune skal godkjenne løsningen i omsøkt 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. Stigningsforhold og kurvatur på adkomstveg skal vises i byggesøknad.
- Nye adkomstveger etableres med veibredde på 4 meter, med en kjørebane på minimum 3,5 meter. Dimensjonerende aksellast: for 10 T på veg, og 13 T på bru. Stigningsprosent kan normalt ikke overstige 12%, men det tillates maks 18% over korte strekk (maks 60 meter). Horisontalkurvatur på veger i feltet bygges etter kravene til landbruksveg klasse 4.
- Skjæringer/fyllinger langs veger tillates å berøre areal regulert til LNFR.
- Dersom adkomstveger etableres over myrareal skal det benyttes geonett/geotekstiler/combigrid 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.
- Kulverter/stikkrenner skal være dimensjonert for perioder med store nedbørmengder og stor vannføring. Kryssing av bekk må skje på en god måte, med bru eller kulvert. Ved anleggelse av bru eller kulvert må konstruksjonen legges slik at den ivaretar bekkens naturlige bredde og bunn med naturlig substrat/bekkegrus alternativt terskler, slik at det unngås et

vandringshindrende anlegg for blant annet vannlevende arter, jf. vannforskriften § 4.

- 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.
- Vinterparkering skal skje i henhold til den til enhver tid gjeldende brøyteordning.

4.3 Annen veggrunn

- Annen veggrunn tilknyttet adkomstveger.

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

- Innenfor området skal skogsmark og myr bevares og være tilgjengelig for allmenheten.
- Grunneier kan benytte områdene til jord- og skogbruk.
- Innenfor området skal det ikke iverksettes tiltak eller etableres bygg eller konstruksjoner som ikke har direkte tilknytning til næring innenfor formålet LNF-R.