

# Tomashaugen hyttefelt

## Reguleringsbestemmelser

Plan-ID: 2016-000-3\_a

Berørt gnr/bnr: 133/6

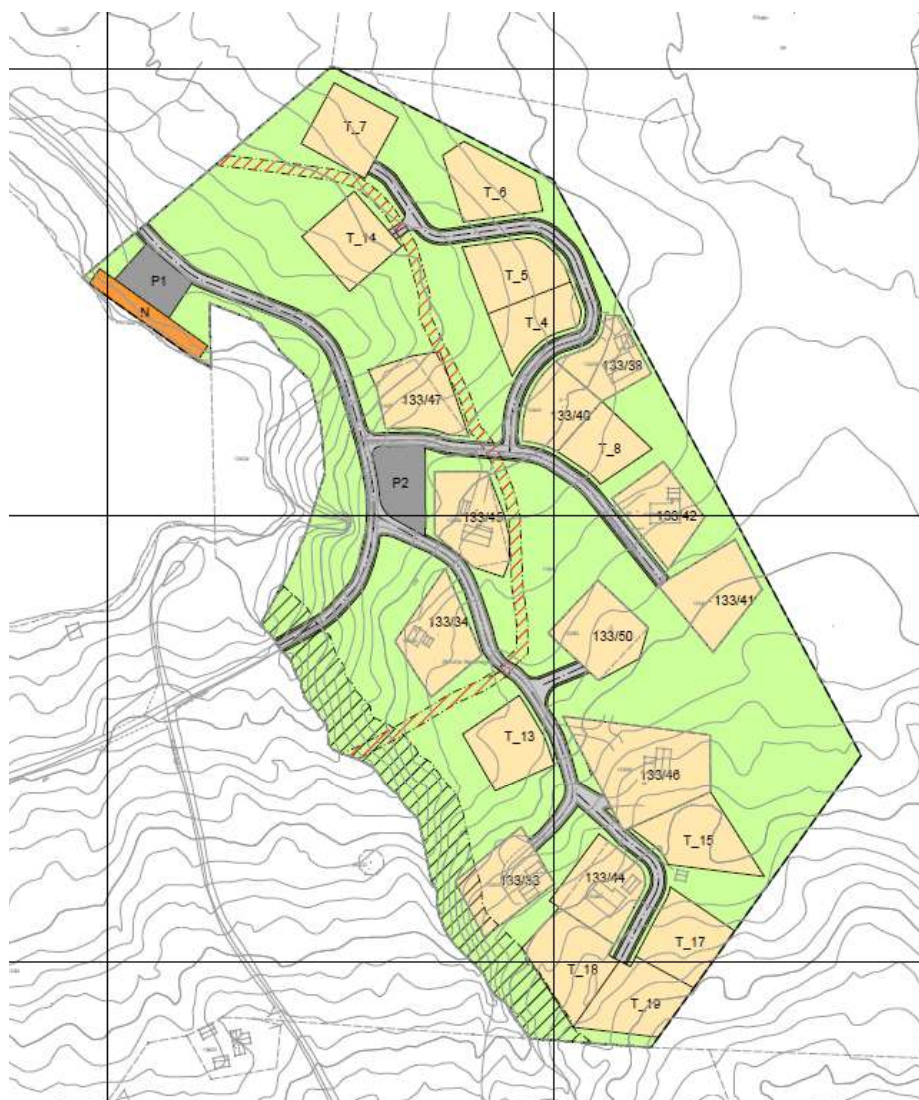
Selbu kommune

Forslagsstiller: GeoTydal, bestemmelsene er revidert av Selbu kommune

Dato for planforslag: 01.07.2023

Vedtaksdato: 21.11.2023

Revidert dato: 03.11.2023





## 1. GENERELT

Planområdet reguleres til følgende formål:

### TEGNFORKLARING

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

	Fritidsbebyggelse - fritliggende
	Uthus/naust/badehus



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

	Kjøreveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser

#### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL (PBL §12-5 NR.5)

	Friluftsmål
---	-------------

#### HENSYNSSONER (PBL §12-6)

	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø

- 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.
- Inngrep på tomtene skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget.

### 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.

### 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.

## 2.6. Situasjonsplan

- Byggverks plassering, størrelse og utforming skal godkjennes av kommunen. Ved søknad om tiltak skal det utarbeides målsatt situasjonsplan for hver tomt/område som skal vise:
  - Bygningers plassering og høyder
  - Internveger inklusive avkjørsler
  - Høyder på eksisterende og planert terreng vist i terrengsnitt, med snitt av bygning i terrengsnittet.
  - Utforming av murer/fyllinger
  - Parkering
  - Plassering av VA-anlegg

## 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 nabolomter. Selbu kommune skal vurdere og eventuelt godkjenne tomtestørrelsen. 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. Flate tomter skal ikke planeres høyere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
- Hovedbygningens møneretning skal som hovedregel følge terrengkotene. 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. Til sammen tre bygg.
- Det tillates kun en hovedbygning pr. tomt.

### 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 materialitet. 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 bygningslementer som er fremmed for lokal bygningstradisjon tillates ikke.

### 3.4 Utforming av fritidsbebyggelse

#### *3.4.1. Arealutnyttelse og bruksareal*

- 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 30% BYA. Parkeringsareal inngår i BYA.
- I tillegg kan det i tilknytning til hovedbygning godkjennes inntil 50 m<sup>2</sup> oppbygd terrasse, uavhengig av høyde over bakken. Terrassen kan bygges med en maksimal høyde over terreng tilsvarende 1,0 meter. Farge på rekkverk skal være samme farge som på hytte.
- Frittliggende sidebygninger skal i tilfelle ikke overstige 50 m<sup>2</sup> BRA til sammen, og plasseres med tunvirkning og ikke større avstand enn 15 m fra hovedbygningen. Maks størrelse på uthus/anneks er 30 m<sup>2</sup> BRA for hver bygning.
- 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 ikke 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 ha 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.

#### 3.4.8. 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 m<sup>2</sup>.
- Gjerde skal ikke være til hinder for allmennhetens ferdsel.
- Maksimal høyde på gjerde skal være 1,20 meter.
- Inngjerding skal avklares skriftlig med grunneier og Selbu kommunes landbruksansvarlig.
- Inngjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade.
- 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.

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

### 3.6 Avkjørsel/parkering

- Parkerings inngår i BYA. Det beregnes 2 p-plasser pr tomt.
- Plassering av avkjørsler avklares med grunneier i samråd med hytteeier. Selbu kommune skal godkjenne løsningen i omsøkt byggesak.

### 3.7 Naust

- Innen områdene avsatt til naustområde tillates oppført naust som ikke skal innredes for beboelse.
- Maks bredde: 4,0 meter
- Maks lengde: 5,0 meter
- Tak utformes som saltak med en takvinkel fra 35 til 45 grader og taktekking skal være i matt materiale. Naustene skal ha mørke naturfarger.

## 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 14 % over korte strekk (maks 60 meter). Kurvatur på veger i feltet bygges etter kravene til landbruksveg klasse 4.
- 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.
- Stikkrenner skal være dimensjonert etter nedbørs- og avrenningsforholdene ved 25-50-årsflom i det aktuelle området. Minste tillatte størrelse på stikkrenne er 400 mm.
- Regulert senterlinje er vist på plankartet.
- Alle veger kan vinterbrøytes etter den gjeldende brøyteordningen for området.

- Gatebelysning langs adkomstveger tillates ikke.
- Sikt fra SKV1 og SKV2 inn på Sørungvegen skal ivaretas i begge retninger og eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) skal ikke være høyere enn 0,5 meter over primærvegens kjørebanelnivå.

#### 4.2 Felles parkeringsplasser

- Parkeringsplasser skal omsøkes og godkjennes gjennom byggesak.
- P1 skal benyttes til naustbrukerne.
- P2 skal kunne benyttes som vinterparkering for feltet.

#### 4.3 Annen veggrunn

- Annen veggrunn tilknyttet adkomstveger.
- Innenfor området skal stedlig vegetasjon søkes bevart eller reetablert. Arealet kan benyttes til kabelfremføring.

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

### 5.1

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

## 6. HENSYNSSONE (PBL § 12-6)

### 6.1 Hensynssone bevaring naturmiljø

- I hensynssonen skal eksisterende vegetasjon bevares for å sikre naturmiljøet langs bekkedraget.