

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan: Fuglemsmoen hytteområde
Planid: 2020-000-1
Berørt gnr/bnr: 14/8
Forslagstillere: GeoTydal AS

Arnstein Fuglem, Fuglemsvegen 71, 7584 Selbustrand.

Ingebrigt Fuglem, Malvikvegen 807c, 7563 Malvik.

Planforslaget er datert: 23.10.2021

Dato for siste revisjon av plankartet: 23.10.2021

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:
14.11.2022 (SK)

Dato for kommunens vedtak:

Dato for ikrafttredelse:

1 PLANOMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)	
	Fritidsbebyggelse
	Avløpsanlegg
SAMFERDSEL ANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §12-5 NR.5)	
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

Generelt:

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

2 FELLES BESTEMMELSER:

2.1 Estetikk, byggeskikk og terrenginngrep

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Området skal framstå som helhetlig.

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.

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og 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 tilknyttet 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 situasjonsplan for hver tomt som skal vise:

- Bygningers plassering og høyder
- Internveger inklusive avkjørsler
- Høyder på eksisterende og planert terreng
- Utforming av murer/fyllinger
- Parkering
- Plassering av eventuelle VA-anlegg

Spesielt for tomt 5 og 6:

Ved søknad om byggetillatelse for tomt 5 og 6, skal det i søknaden redegjøres spesielt for følgende forhold i situasjonsplan og søknadsdokumenter:

- Fyllingsarbeider og planlagt bruk av fyllmasser på tomtene skal beskrives særskilt slik at det dokumenteres at det ikke oppstår fare for utglidning/ras som kan påvirke fritidseiendommen 14/42.
- Håndtering av overvann fra bebyggelsen skal beskrives slik at det dokumenteres at overvann fra tomtene ikke medfører påvirkning på fritidseiendommen 14/42.

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

3.1 Tomtene

Alle nye tomter for fritidsbebyggelse skal festes eller fradeles.

Veiledende tomtegrenser er vist på plankartet.

3.2 Bygningstyper

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

3.3 Regler for utforming av fritidsbebyggelse m.v

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

3.3.2 Bebyggelse på nye tomter:

Maks tillatt BYA pr tomt settes til 40%. Parkeringsareal og oppbygd terrasse med høyde 0,5 meter over terreng inngår i BYA.

I tillegg kan det ved hovedbygning godkjennes oppbygd terrasse. Gulvnivå på terrasse skal ikke være mer enn 1,0 meter over terreng.

Det tillates kun en hovedbygning pr. tomt.

Frittliggende sidebygning (garasje/uthus/anneks) kan godkjennes inntil 30 m² BRA, og med avstand ikke større enn 15 m fra hovedbygningen.

Tillatt maksimal gesimshøyde er:

- hovedbygning 4,5 m
- ev. sidebygning 4,0 m

Tillatt maksimal mønehøyde er:

- hovedbygning 6,0 m
- ev. sidebygning 5,2 m

Ved oppstuggu på hovedbygning er maksimal mønehøyde 6,5 meter, og maksimal gesimshøyde 4,9 meter.

Bebyggelsens høyde skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.3.3 Takvinkler og takform

Bygningene kan utformes med saltak, valmtak, flate tak eller pulttak. Saltak skal ha en maksimal takvinkel på 40 grader. Saltak kan utformes med ark.

Maksimal høyde på høyeste gesims på pulttak er 5,8 meter.

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

3.3.4 Taktekking

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. Solceller på tak er tillatt.

3.3.5 Fargevalg

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 Forstøtningsmurer

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

3.3.7 Byggegrenser:

Fritidsboligene skal plasseres iht byggegrensene på plankartet.

Bihus som uthus/garasjer/anneks kan plasseres nærmere nabogrense, men kan ikke nærmere enn plan- og bygningslovens bestemmelser for slike bygg.

Mot ny felles adkomstveg gjelder byggegrense 2,0 meter for alle typer bygg.

3.4 Inngjerding

Inngjerding av bygninger og tomter tillates med følgende rammer:

- Bebyggelsen kan inngjerdas dersom det er behov for å hindre skader fra beitedyr, eller det oppstår andre særlige forhold.
- Gjerde skal ikke være til hinder for allmennhetens ferdsel.
- Maksimal høyde på gjerde skal være 1,20 meter.
- Inngjerding skal avklares med grunneier og Selbu kommune.
- Inngjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade.
- Strømgjerde (med og uten strøm) er ikke tillatt.

- Hytteeier er ansvarlig for vedlikehold av gjerde.

3.5 Avkjørsel/parkering på tomter

Avkjørsler er på plankartet vist som veiledende, og plassering kan endres i samråd med grunneier og skal godkjennes av Selbu kommune.

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

3.6 Vann og avløp

3.6.1 VA-løsninger

Bebyggelsen 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.

Reguleringsbestemmelsene og bestemmelser i VA-planen har ikke tilbakevirkende kraft for etablerte VA-anlegg i eksisterende fritidsboliger, der løsningene allerede er godkjent av kommunen.

3.6.2 Overvannshåndtering fra tomtene 5 og 6

På tomtene 5 og 6 skal overvann fra terreng og taknedløp/drenering håndteres slik at fritidseiendommen 14/42 sikres mot påvirkning.

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

4.1. Fellesområde veg

Adkomstveger er felles for alle fritidsboliger innenfor planområdet, og skal omsøkes og godkjennes gjennom byggesak.

Nye adkomstveger etableres med en vegbredde på 4,0 meter, fordelt på kjørebanebredde 3,5 meter og 2 x 0,25 meter skulder.

Vegeer skal være dimensjonert for 10 tonns akseltrykk tilsvarende landbruksveg klasse 5.

Stikkrenner skal være dimensjonert for perioder med store nedbørsmengder og stor vannføring.

Regulert senterlinje er vist på plankartet.

Alle veger kan vinterbrøytes etter den gjeldende brøyteordningen for området.

Gatebelysning langs adkomstveger tillates ikke.

Langs skråninga vest for adkomstveg til tomtene 1-4 skal det etableres sikring mot utforkjøring.

4.2 Parkeringsplasser

Felles parkeringsplasser til bruk for besøkende og hytteeiere.

Parkeringsplasser skal omsøkes og godkjennes gjennom byggesak.

5 LNFR (PBL §12-5 NR.5)

5.1 Landbruksområder

Områder for landbruksformål (jord- og skogbruk).

Innenfor området skal det ikke iverksettes tiltak eller etableres bygg eller konstruksjoner som ikke har direkte tilknytning til næring innenfor formål et LNFR.

5.2 Infrastruktur i områder for LNFR

Trafo, jordkabler for strømforsyning og ledningstraseer for vann og avløp samt grunnvannsbrønner for vannforsyning tillates etablert innenfor grønnstrukturområdene.

Terreng i traseene skal reetableres og revegeteres på en slik måte at traseene ikke etterlater varige skjemmende spor og på en mest mulig naturlig måte glir inn i omgivelsene.