

Reguleringsplan

Hyttefelt Østrungen

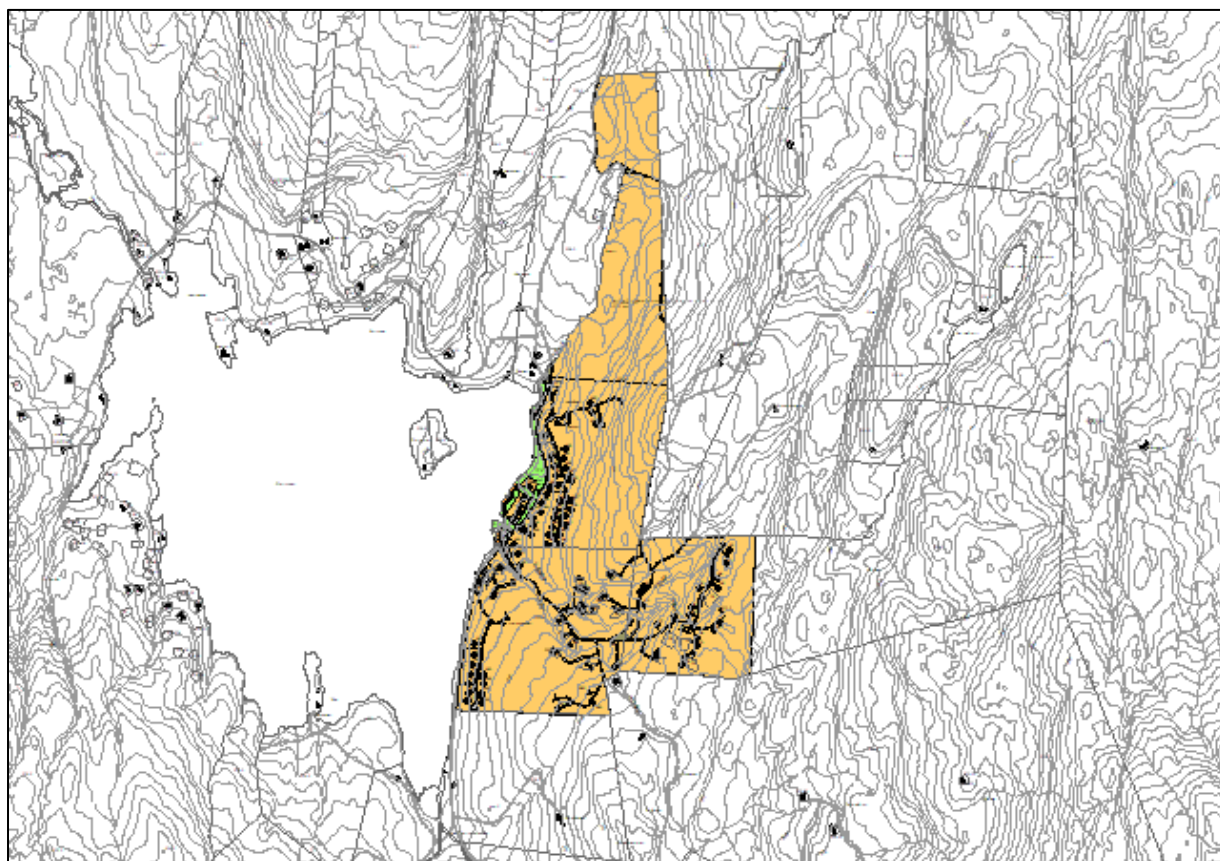
Del av 122/3, 123/1 og 125/1

Selbu kommune


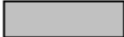





Planident 2016-000-7

Reguleringsbestemmelser

Revidert 09.03.2021



1. Planområdet reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)	
	Fritidsbebyggelse
	Naust
SAMFERDSEL SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)	
	Veg
	Gangsti
	Annen veggrunn
	Parkeringsplasser
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMAL (PBL §12-5 NR.5)	
	Friluftsmål
HENSYNSSONER (PBL §12-6)	
	Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø

Generelt:

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

2. Felles bestemmelser:

2.1 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 fyllingssarbeider tillates ikke. I skrånende terreng skal skjæring og fyllinger være tilnærmet lik.

Unødige terrenginngrep skal unngås.

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 Sør-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.

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

3.1 Tomtene

Alle nye tomter for fritidsbebyggelse skal festes eller fradeles.

Ved fradeling skal tomtedelingsplanen for området være retningsgivende, men denne kan fravikes dersom grunneier og kjøper avtaler annen arrondering. Endringene skal vurderes og godkjennes av kommunen i forbindelse med delingssøknaden, og maksimal tomtestørrelse er satt til 2,0 da.

3.1.1 Bygningstyper

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

3.2 Utbyggingsrekkefølge

Ubebygde tomter skal på den respektive grunneiendom bygges ut i slik rekkefølge:

Eiendommen 123/1	Tomter
Byggetrinn 1	A20-A21-A22-A23-A24-A25 B19
Byggetrinn 2	A15-A16-A17-A18-A19
Byggetrinn 3	A26-A27 B21-B23-B24
Eiendommen 122/3	Tomter
Byggetrinn 1	A6-A7-A8-A9-A10 C3-C4-C7-C9
Byggetrinn 2	A1-A2-A3-A4-A5 C6
Byggetrinn 3	A11-A12-A13
Eiendommen 125/1	Tomter
Byggetrinn 1	A28-A29-A30-A31-A32-A33-A34-A35-A36-A37-A38-A39- A40-A53
Byggetrinn 2	A54-A55-A56-A57-A58-A-59-A60-A61-A62
Byggetrinn 3	A41-A42-43-A44-A45-A46A47-A48-A49-A50-A51-A52
Byggetrinn 4	A63-A64-A65-A66

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.

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

Totalt bruksareal pr tomt skal ikke overstige 180 m². I tillegg kan det ved hovedbygning godkjennes inntil 30 m² oppbygd terrasse. Terrassen kan bygges med en maksimal høyde over terreng tilsvarende 1,0 meter.

Det tillates kun en hovedbygning pr. tomt.

Anneks kan godkjennes inntil 30 m² BRA, plasseres med tunvirkning og med avstand inntil 15 m fra hovedbygningen. Garasje/uthus kan godkjennes med inntil 50 m² BRA, plasseres med tunvirkning og inntil 15 meter fra hovedbygning.

Gesims- og mønehøyde skal måles fra toppen av grunnmur/pilar.

For bebyggelse på nye tomter på eiendommen 123/1:

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

For bebyggelse på nye tomter på eiendommene 122/3 og 125/1:

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

For område D:

Område avsatt til ny bebyggelse i kommuneplanens arealdel, men hvor det i planforslaget ikke er lagt opp til nye tomter.

For dette området gjelder kommuneplanens bestemmelser.

- 3.3.2 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.

Før første delingstillatelse kan gis for tomt(er) som ligger innenfor den tilhørende VA-sone, må det etter søknad foreligge godkjent detaljert VA-plan for den utslippssone som delingssøknaden gjelder for.

Bebyggelse uten innlagt vann skal etablere toaetttløsning med tradisjonell utedo eller annen biologisk toaetttløsning.

- 3.3.3 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.
- 3.3.4 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.
- 3.3.5 Takvinkler og takform

For bebyggelse på nye tomter på eiendommen 123/1:

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.

For bebyggelse på nye tomter på eiendommene 122/3 og 125/1:

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

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

- 3.3.6 Forstøtningsmurer

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

- 3.4 Avkjørsel/parkering

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

- 3.5 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse godkjent av kommunen kan videreføres.

Oppføring av eventuell ny bebyggelse skal skje i overenstemmelse med reguleringsbestemmelsene.

3.6 Naust

Innenfor områder avsatt til formålet tillates oppført naust med dimensjoner inntil:

Maksimal lengde: 6 meter

Maksimal bredde: 4 meter

Innenfor reguleringsplankart datert 20.04.18 er det definert 3 områder for naustareal, benevnt «naust1», «naust2» og «naust3». I forbindelse med utbygging innenfor planområdet tillates det anlagt maksimalt 15 nye nausttomter. Nye nausttomter kan kun anlegges innenfor naustområdet benevnt «naust1» på 0,9 daa. i plankartet.

Unntak fra denne begrensning er de som fra tidligere av har godkjent bruksrettighet til naust innenfor området omtalt som «naust2» i plankartet datert 20.04.18, jfr. jordskiftesak 9/1977, s. 216.

Tak skal utformes som saltak med takteking av matt materiale. Takvinkel skal være innenfor 20-45 grader.

Naust skal oppføres slik at høyde grunnmur/pilarhøyde minst tilsvarer 1,0 meter over HRV.

Naustene skal fargesettes med mørke naturfarger slik at de i størst mulig grad går i ett med omgivelsene.

Nausttomter kan fradeles som egne parseller tilhørende de respektive hyttetomtene.

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

4.1 Fellesområde veg

Adkomstveger er felles for alle fritidsboliger innenfor planområdet.

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

Nye adkomstveger etableres med en vegbredde på 4,0 meter, fordelt på kjørebanebredde 3,5 meter og 2 x 0,25 meter skulder. Grøfteareal er avsatt med 1,0 meters bredde på hver side. Regulert senterlinje er vist på plankartet.

Alle veger skal vinterbrøytes etter den til enhver tid gjeldende brøyteordning og gis sommervedlikehold i henhold til den ordning for sommervedlikehold som etableres for området.

4.2 Parkering

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

Parkeringsarealer tilknyttet naustene er forbeholdt denne bruk.

4.3 Annen veggrunn

Annen veggrunn tilknyttet adkomstveger.

4.4 Stikkveger til tomter innenfor planområdet

Alle tomter innenfor planområdet har rett til å anlegge egen stikkvei inn til tomt.

5 Tilhørende plankart

