

Reguleringsplan

Hersjølia hyttefelt

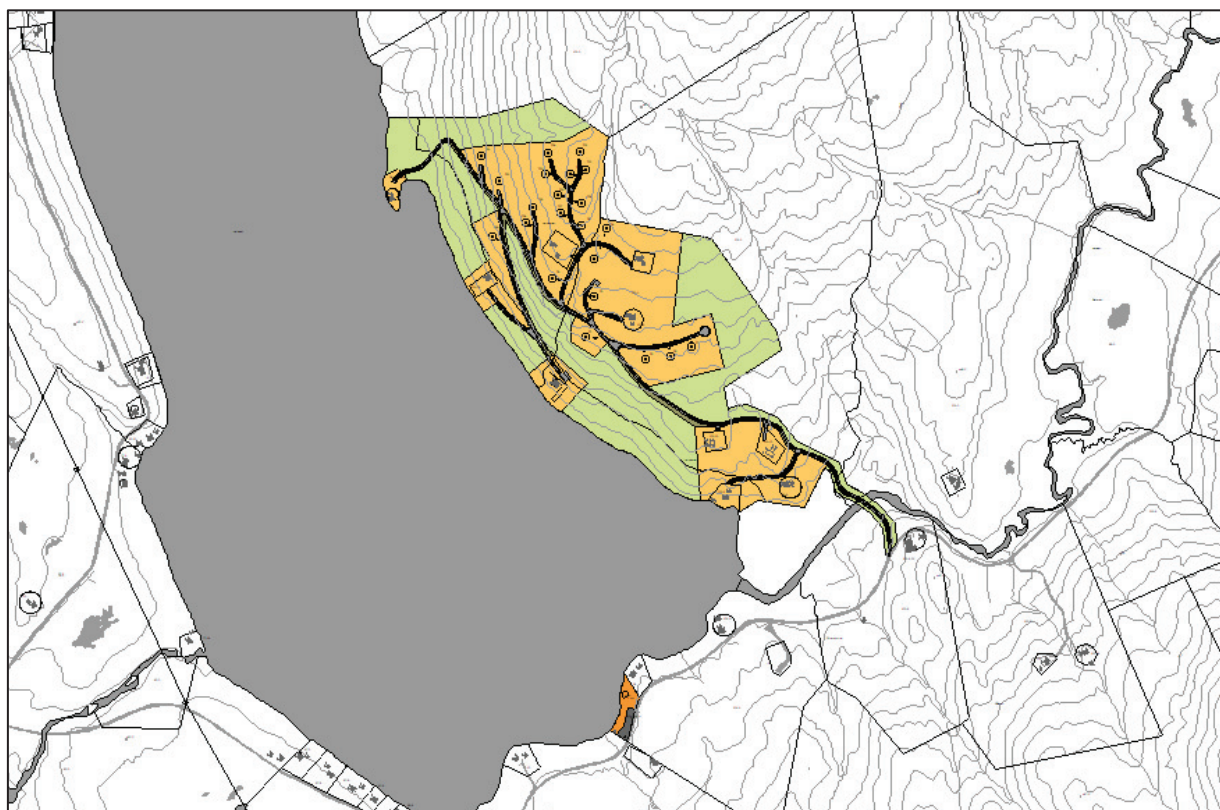
Del av gnr 101 bnr 1 og gnr 102 bnr 1

Selbu kommune

Planident 2018-000-4

Reguleringsbestemmelser

Planforslag revidert 02.11.2018



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
	Annen veggrunn
	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 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.

Standard tomtestørrelse er ca 1,0 da, men dette kan fravikes ved særskilt avtale mellom selger og kjøper forutsatt tilgjengelig areal og akseptabel arrondering i forhold til nabotomter. Maksimal tomtestørrelse settes til 2,0 da.

3.1.1 Bygningstyper

Innenfor byggeområdet kan det på tomtene oppføres fritidsboliger, 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.

Bebyggelse på nye tomter:

Totalt bruksareal pr tomt skal ikke overstige 180 m².

I tillegg kan det ved hovedbygning godkjennes inntil 30 m² oppbygd terrasse.

Terrassen skal 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.

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

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, Trøndelag» skal tilfredsstilles.

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

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

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.

3.3.6 Takvinkler og takform

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.

3.3.7 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.

3.6 Eksisterende bebyggelse

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

Eksisterende bebyggelse innenfor byggegrense 50 meter fra Hersjøen kan utvides, men da på en slik måte at ny bebyggelse ikke gir mindre avstand til vannkanten enn eksisterende bebyggelse.

Terrasser innenfor byggegrensen kan bygges/utvides så fremt rammer gitt i punkt 3.3.1 overholdes.

3.7 Naust

Innenfor områder avsatt til formålet tillates oppført inntil 12 naust.

Nausttomter kan fradeles eller bortfestes som egne parseller fra eiendommen 101/1.

Naustene skal oppføres som frittstående bygninger med følgende maksimalmål:

Lengde: 6 meter

Bredde: 4 meter

Tak skal utformes som saltak med vinkel innenfor intervallet 20-32 grader.

Naustene skal fargesettes med mørke naturfarger slik at de i størst mulig grad går i ett med omgivelsene. Takteking skal utføres med materialer som ikke gir refleksjon.

Naustene skal kun benyttes til lagerplass for båter og tilhørende utstyr, og tillates ikke innredet med rom for opphold.

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

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 kan vinterbrøytes etter den til enhver tid gjeldende brøyteordning og sommervedlikehold skal gjennomføres i henhold til den ordning for sommervedlikehold som etableres for området.

Dersom vinterbrøyting av adkomstveger ikke gjennomføres, henvises hytteeierne til felles parkeringsplass ved Synnåsen eller Bårdsgårdsdalen.

4.2 Parkering

Regulerte parkeringsplasser er forbeholdt parkeringsbehov ved bruk av naustene.

4.3 Annen veggrunn

Annen veggrunn tilknyttet adkomstveger.