

# Damtjønna hyttegrend

## Reguleringsbestemmelser

Plan-ID: 20070004

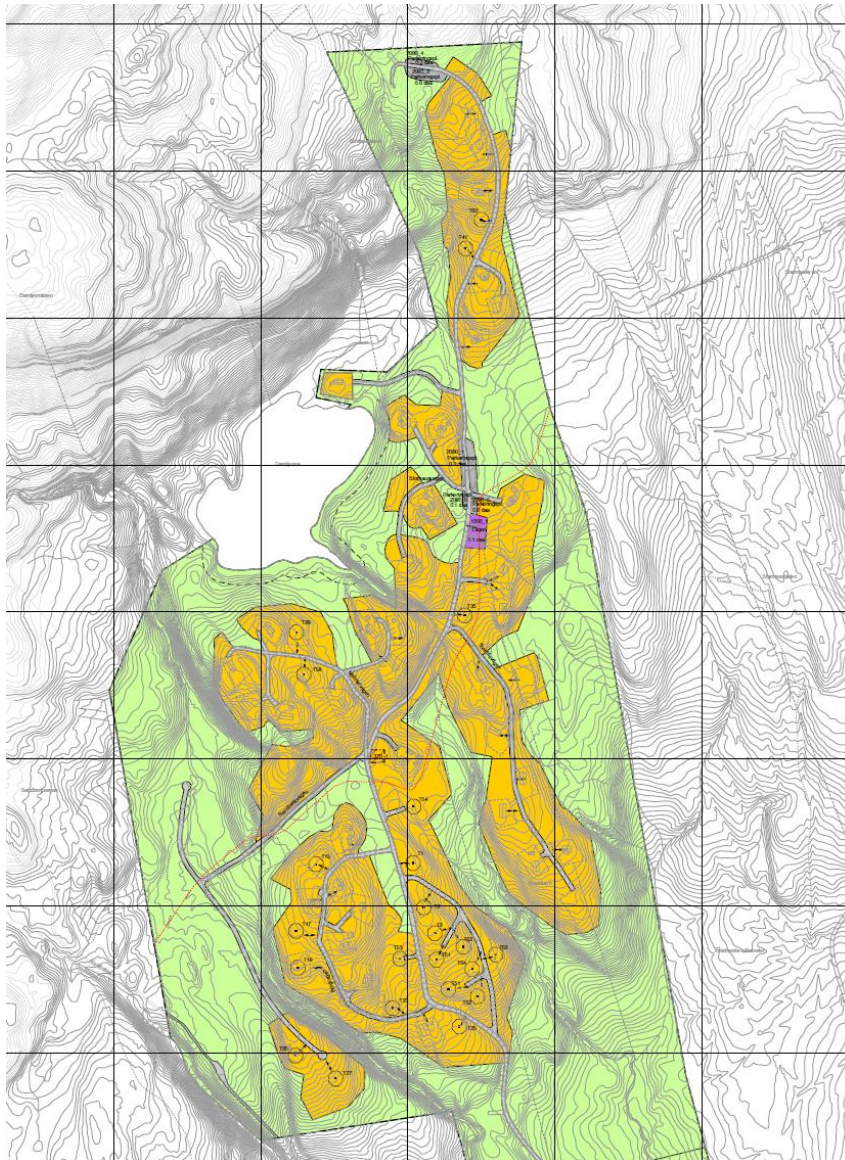
Berørt gnr/bnr: 24/4, 24/6 og 24/5 m.fl.

Selbu kommune

Forslagsstiller: GeoTydal AS, revidert av Selbu kommune

Dato for planforslag: 27.11.2021

Siste revidering av bestemmelser: 20.06.2023



## 1. GENERELT

- 1.1. Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense/plangrense.
- 1.2. Plankart er datert 19.06.2023.
- 1.3. Veiledende tomtedelingsplan datert 06.03.2023 viser veiledende tomtegrenser. Formålene vist i tomtedelingsplanen er ikke bindende. Det samme gjelder for tomt T55, T56 og T57 som fortsatt vises i tomtedelingsplanen etter klagebehandling juni 2023.

## 2. FELLES BESTEMMELSER

### 2.1. Terrenginngrep

- Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet slik at det ikke påføres unødvendige skader. Sår i vegetasjonen i forbindelse med tiltak utbedres ved at vegetasjonen skaves av og legges tilbake, eller at vegetasjonen får gro til ved naturlig gjenvekst.
- 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.

### 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.

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

### 3.1 Tomter for fritidsbebyggelse

- Alle nye tomter for fritidsbebyggelse skal festes eller fradeles.
- Tomtedelingsplan skal være veiledende ved oppmåling og fradeling.

- **Tomt T60:** Tomta skal ha lengde langs Damtjønnevegen, slik at den ikke ligger mer enn halvparten foran tomt gnr/bnr 24/49.
- Standard tomtestørrelse er ca. 1,0 da.  
Standard tomtestørrelse kan fravikes ved spesielle grunner eller terrengutforminger, forutsatt tilgjengelig areal og akseptabel arrondering mot nabotomter. Selbu kommune skal vurdere og eventuelt godkjenne tomtestørrelsen. Årsak til utvidelse må være godt begrunnet.  
For tomt T47-T60 er maksimal tomtestørrelse 1,5 da.  
For de resterende tomtene, som ble godkjent før planendring i 2023, er maksimal tomtestørrelse 2,0 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.
- Hovedbygningens møneretning skal som hovedregel følge terrengkotene. Dersom dette skal fravikes skal dette være godt begrunnet i byggesøknaden. Med unntak av tomt T60, der møneretning med fordel kan være på tvers av terrengkotene.
- Bebyggelse på tomt T60 skal plasseres lengst mulig mot øst.

### 3.2 Bygningstyper

- Innenfor planområdet kan det oppføres fritidsboliger og sidebygning(er) (anneks og garasjer/uthus) på tomtene.

### 3.3 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 bygningsselementer som er fremmed for lokal bygningstradisjon tillates ikke.
- Orientering, formgivning, fargevalg, takvinkel og materialitet på fritidsboligen skal harmonere med nærliggende fritidsboliger. Dette vurderes etter kommunens skjønn.

### 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 250 m<sup>2</sup>.
- I tillegg kan det ved hovedbygning godkjennes inntil 30 m<sup>2</sup> oppbygd terrasse.  
Terrassen kan bygges med en maksimal høyde over terreng tilsvarende 0,6 meter.

- Det tillates kun en hovedbygning pr. tomt.
- Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke overstige 50 m<sup>2</sup> BRA for uthus/garasje eller 30 m<sup>2</sup> BRA for anneks, og plasseres med tunvirkning og ikke større avstand enn 15 m fra hovedbygningen.
- 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 gjennomsnittlig eksisterende terreng.
- 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.
- Spesielt for tomt T60: Ferdig planert terreng skal ikke overstige 0.5 meter målt fra avkjørsel på Damtjønnevegen (målt der avkjørsel går av fra Damtjønnevegen).

#### 3.4.3. *Takvinkler og takform*

- Bygningene skal utformes med saltak eller pulttak, fortrinnsvis saltak. Se punkt to i bestemmelse 3.3.
- Saltak skal en maksimal takvinkel på 35 grader. Saltak kan utformes med ark.
- Pulttak skal ha en minimum takvinkel på 10 grader.
- Garasjer/uthus/carport kan ha avvikende takvinkel 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 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 VA-anlegg

#### 3.4.8. Gjerdehold

- Bebyggelsen kan inngjerdes 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.
- 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.
- Minirensaneanlegg kan plasseres i utbyggingsområdene, samt LNFR-formål.
- Krav gitt i «Forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende, Selbu kommune, Sør-Trøndelag» skal tilfredstilles.
  
- 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 Hensyn til bekker i planområdet

- Langs bekker med helårsvannføring i området skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte på 10 meter til hver side fra bekken som motvirker avrenning. Dette er også av hensyn til planter og dyr. Unntaket er der det er regulert adkomstveger nærmere enn 10 meter.

### 3.7 Byggegrense mot Damtjønna

- Det skal ikke plasseres tiltak innenfor 20 meter byggegrense mot Damtjønna.

### 3.8 Byggegrense mot adkomstveg

- Det skal ikke plasseres bebyggelse nærmere enn 7 meter fra senterlinje på hovedveger i planområdet.  
*Med hovedveger menes adkomstveger anmerket med vegnavn i plankartet, og ikke stikkveger fra disse til enkelttomter.*

### 3.9 Avkjørsel/parkering

- Det skal på egen tomt avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering til minimum 2 biler.
- Avkjøringspiler på plankartet er veiledende. Endelig plassering av avkjørsler avklares av grunneier i samråd med hytteeier. Kommunen skal godkjenne løsningen i omsøkt byggesak.
- Avkjørsel og parkering skal vises i situasjonskart vedlagt byggesak.

### 3.10 Boligbebyggelse

- Boligtomt for oppføring av enebolig. Maksimal fradelt tomtestørrelse skal være 1,5 dekar.
- Boligen skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg.
- Bebyggelsen skal ha en maksimal gesimshøyde på 8,0 meter, og maksimal mønehøyde på 10,0 meter. Bebyggelsens høyder skal være målt ut fra gjennomsnittshøyde på eksisterende terreng. Større fyllinger og murer tillates ikke.
- Byggverks plassering, størrelse og utforming skal godkjennes av kommunen. Ved søknad om tiltak skal det utarbeides situasjonsplan som skal vise:
  - Bygningers plassering og høyder
  - Internveger inklusive avkjørsler
  - Høyder på eksisterende og planert terreng
  - Utforming av murer/fyllinger
  - Parkering
  - Evt. plassering av VA-anlegg

### 3.11 Område for steinbrudd og massetak

- Uttak for stein- og grusmasser til bygging av veger i feltet, samt til nødvendige fyllingsarbeider i forbindelse med tomtearbeidene innad i planområdet. Masseuttak for kommersiell leveranse utenfor feltet er ikke tillatt.
- Vegetasjon berørt av masseuttak skal ivaretas, og legges tilbake over uttaksområdet senest 1,5 år etter at uttaket er avsluttet. Dette er for at området skal ha naturlig vegetasjon med omgivelsene.

### 3.12 Lager/næring

- Område for oppføring av lagerbygg mv for drift og utvikling av området.
- Maksimal tillatt gesimshøyde er 8,0 meter, maksimal tillatt mønehøyde er 10,0 meter.  
Bebyggelsens høyde skal være målt ut fra gjennomsnittshøyde på eksisterende terreng.  
Større fyllinger og murer tillates ikke.
- Byggverks plassering, størrelse og utforming skal godkjennes av kommunen. Ved søknad om tiltak skal det utarbeides situasjonsplan som skal vise:
  - Bygningers plassering og høyder
  - Internveger inklusive avkjørsler
  - Høyder på eksisterende og planert terreng
  - Utforming av murer/fyllinger
  - Parkering
  - Evt. plassering av VA-anlegg

## 3. 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.
- Nye adkomstveger etableres med 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 15 % over korte strekk (maks 60 meter). Kurvartur på hovedveger i feltet bygges etter kravene til landbruksveg vegklasse 4, stikkveger etter kravene til landbruksveg vegklasse 7. Stigningsforhold og kurvatur på adkomstveg skal vises i byggesøknad.  
*Med stikkveger menes adkomstveger til hytter som går ut fra vegene anmerket med vegnavn i plankartet.*
- Dersom adkomstveger etableres over myrareal skal det benyttes geonett/geotekstiler 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.
- Der adkomstveger krysser bekk skal stikkrenner være dimensjonert for flomvannsføring. Dette gjelder særlig vestover i plankartet for adkomstveg til tomt 26 og 27.

- Regulert senterlinje er vist på plankartet.
- Alle veger kan vinterbrøytes etter gjeldende brøyteordning og sommedvedlikehold skal gjennomføres i henhold til gjeldende ordning for sommedvedlikehold for området.
- Vegbelysning langs veger i planområdet tillates ikke.

#### 4.2 Felles parkeringsplasser

- Parkeringsplasser skal omsøkes og godkjennes gjennom byggesak.
- Dersom vinterbrøyting av adkomstveger ikke gjennomføres, henvises hytteeierne til felles parkeringsplass.

#### 4.3 Annen veggrunn

- Annen veggrunn tilknyttet adkomstveger.

#### 4.4 Skiløype

- Skiløype for allmenn bruk.

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

- 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. Med unntak av tiltak som er i tråd med gjeldende VA-plankart. Se også bestemmelse 2.1.

## 5. Hensynssoner (PBL § 12-6)

#### 6.1 Faresone – høyspenningsanlegg

- Område for plassering av trafokiosk/nettstasjon.