

PLANOMRÅDET.

1. Beliggenhet.

Planområdet ligger i Klettstølen, som ligger i inngangen av Gjevillvassdalen.

Området grenser i nord mot grunneiendom gnr.253, bnr.1, i sør mot grunneiendom gnr.194, bnr.1, i øst mot grunneiendom gnr.201. bnr.1 og eiendom gnr.201, bnr.4, i vest mot gnr.200, bnr.1.

2. Topografi og vegetasjon.

Planområdet er vestvendt med varierende helling, og området består av lauvskog.

En vil prøve å ta mest mulig vare på den vegetasjonen som finnes, og ved bebyggelse på de høyereliggende områdene må en ta ekstra godt vare på vegetasjonen for å skjerme bebyggelsen.

3. Grunnforhold.

Grunnen består av grus, morene og noe svartjord.

4. Eiendomsforhold.

Planområdet er på ca 42 da, adkomstveger inkludert. En del av området er bebygd.

Området som skal reguleres til nye fritidstomter er eid av av Roar Ekle.

5. Forhold til overordna planer.

Planen er i samsvar med gjeldende kommuneplan. I kommuneplanen er området vist som byggeområde fritid.

6. Eksisterende bebyggelse.

Fritidseiendom: Gnr/bnr. 200/19, 200/20, 200/6, 200/13, 200/13.

PLANFORSLAGET.

1. Bebyggelsen.

I planforslaget er det regulert inn 5 nye tomter på parsellen av eiendom 200/1. Det totale området som inngår i planforslaget er på ca 42 da. Her utgjør ubebygd område ca 28 da, veger ca 1 da, eksisterende bebyggelse ca 7 da og resten av arealet på ca 6 da utgjør fem nye fritidstomter. Maksimalt tillatt bebygd (BYA) areal på tomtene er 30%.

2. Adkomst – parkering.

Området har adkomst fra Gjevillvassveien. Adkomst er sikret ved bruk av avkjørsel til eksisterende hytteområde.

3. Vann – avløp.

Privat vannforsyning, fortrinnsvis borebrønner for å sikre betryggende vannkvalitet.

Utslippstillatelse kan bare gis innenfor rammen av godkjent avløpsplan. Avløpsspørsmålet for nye hytter foreslås løst med at gråvann føres til en kunstig anlagt sandfiltergrøft på 5 meter, og sortvann til tett tank på min 4m³.

4. Renovasjon.

Området dekkes av kommunal renovasjon.

5. Arealoversikt.

<i>Nye fritidstomter H1 – H5</i>	<i>6,da</i>
<i>Ubebygde område</i>	<i>28,da</i>
<i>Veger, adkomst</i>	<i>1,da</i>
<i>Eksisterende tomter</i>	<i>7,da</i>
<hr/>	
<i>Regulert område</i>	<i>42,da.</i>

ENDRING AV GJELDENE

REGULERINGSPLAN FOR RAUHOVDEN

SONE 5/NORDRE DEL, KLETTSTØLEN 200/1

Reguleringsbestemmelser

1. Planområdet.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000, fritidsbebyggelsen må plasseres innenfor denne reguleringsgrensen.

2. Byggeområder.

Bebyggelsens plassering

1.1.1 Tillatt bebygd areal, BYA = 30%. Dersom det oppføres flere bygninger på eiendommen, bør disse plasseres i tunform og så nær hverandre at de ikke danner enheter og senere skilles ut.

2.2 Bebyggelsens utforming.

2.2.1 Det skal være saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader, tilpasset bygningens hovedform.

2.2.2 *Bebyggelsen kan oppføres i maks byggehøyde 6m over mur. Bygningene oppføres i mur kledd med trepanel, stavlaft/laft og/eller bindingsverk. Sokkeletasje tillates ikke.*

2.2.3 *Bebyggelsen skal være tilpasset terrenget. Der det ligger til rette for flere bygninger i gruppe kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrengets fall. Bygninger med samme møneretning skal ha samme takvinkel.*

2.2.4 *Den samlede tillatte bebyggelse kan oppføres som:*

- a) en bygning (hytte og uthus/garasje under samme tak)*
- b) to bygninger (frittstående hytte og frittstående uthus/garasje)*
- c) tre-fem bygninger (frittstående hytte, frittstående anneks og frittstående uthus/garasje)*

2.3. Materialbruk og farger.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en harmonisk utforming, materialvalg og fargevirkning.

Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning må unngås. Taktekking skal utføres i torv, tre, skifer, shingel, betongtakstein eller plater som ligner betongtakstein (Decra).

Vinduer skal utføres i tradisjonell deling.

Garasje og uthus skal ha mest mulig ensarta og sammenhengende form, materialvalg og fargevalg.

2.4. Terreng og vegetasjon.

Utomhusarealene på hver enkelt tomt skal i størst mulig grad bevares med naturlig vegetasjon.

Byggearbeidet må utføres så skånsomt som mulig. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser, må disse fylles på steder de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning tillates ikke.

2.5. Avløp.

Tomtene H1 – H5 på parsellen av eiendommen 200/1 som får innlagt vann, skal ha godkjent avløpsplan.

2.6. Inngjerding.

Etter avtale med grunneier kan det gjerdes inn et område på inntil 10m² ved bebyggelsens inngangsparti som skjerming mot husdyr.

3. Fellesområder.

Felles avkjørsel til området ved bruk av utvidet avkjørsel til eksisterende fritidsområde. Denne avkjørselen sikrer adkomst til H1 – H5.

3.0 Adkomst til fritidstomtene H1 – H5 er sikret ved bruk av eksisterende vei til fritidsområdet.

3.1 Det skal bygges nye veger inn til tomtene H1 – H5.

3.2 Planlagte veger må være opparbeidet før det kan bygges hytter i området.

3.3 Det er ikke tillatt å opparbeide andre veger enn det som er vist i Planen

3.4 Veger som er opparbeidet i ubebygde område er felles for grunneier og hytteiere, men eies av grunneier.

Delingstillatelser

4.0 *Tillatelse til oppføring av bebyggelse med innlagt vann kan ikke gis før vann- og kloakksystemet er i orden.*

5. *Fellesbestemmelser.*

5.0 *Ved behandling av byggemelding skal kommunen påse at bebyggelsen får god form, materialbehandling og terreng tilpasning.
Alle sår i terrenget som følge av byggetiltak, veger, ledninger m.v. skal tilsås og beplantes med stedegen vegetasjon.
Innen planområdet skal arealene holdes ryddige.*

5.1 *Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved situasjonsplan som redegjør for hytteplassering og opparbeidelse av tomt. Er tiltakene på en tomt omfattende med hensyn til oppfylling, utgraving, støttemurer o.l. vil det bli redegjort for dette i egen utomhusplan i målestokk 1:200, samt tekniske beregninger.*

5.2 *All bebyggelse innenfor planområdet med innlagt vann skal oppfylle sentrale bestemmelser som gjelder for utslipp av gråvann og kloakk.*

5.3 *Det kreves utarbeidet og godkjent avløpsplan for det regulerte området før det gis tillatelse til fradeling av nye tomter og gis byggetillatelse for nye hytter.*

5.4 *Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.*

5.5 *Det er ikke kjent at det er automatisk fredede kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5m, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturminne - myndigheten i Sør- Trøndelag fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.*