

Reguleringsplan for

Mausetra hyttefelt

gnr 143, bnr 1

i

Meldal kommune

2007

Reguleringsplan for Mausetra hyttefelt (Endring av reguleringsplan for Resdalen – delplan E) Gnr 143, bnr 1 i Meldal kommune

- Beskrivelse
- Reguleringsbestemmelser
- Plankart


Privat forslag fra grunneier:

Sigrid Johanne Muan Skagemo
Orklaveien 50
7336 Meldal



Revidert:

Godkjent:

| | |
|---|--|
| Utarbeidet av | w/ <i>Hans Christian Borchsenius</i> forstkandidat |
|  | adresse: Ressveien 58, 7336 Meldal |
| | telefon 918 11 623 |
| juni 2007 | Web: borchsenius.net |
| | E-post: orkla.trebrensel@borchsenius.net |

INNLEDNING

Grunneier Sigrid Johanne Muan Skagemo er gift med Harald Skagemo. Til deres eiendom Muan 143/1 hører Mausetra. De benytter seg selv av setra, bla. ved beiting og høsting av grasen på innmarka.

Resdalen er mye benyttet som område for friluftsliv og det er et betydelig med hytter der i dag. Reguleringsplan for Resdalen – Delplan E ble vedtatt av kommunestyre 15. juni 2006.

Sigrid Johanne og Harald Skagemo har med denne planen for Mausetra hyttefelt søkt om endring av reguleringsplanen for Resdalen – Delplan E. Mausetra hyttefelt planlegges ved denne anledning utvidet med 29 selveiende hyttetomter

Planområdet

A. Beliggenhet

Planområdet ligger i Resdalen på nordsiden av Resdalsveien (Fylkesvei 487), ca 7,1 km langs Resdalsveien etter avkjøring fra riksvei 700 på Å. Høyden over havet

strekker seg fra 520 moh til 600 moh.

Avgrensningen er som følger:

mot øst: *langs eiendomsgrensen til 132/1*

mot syd: *langs eiendomsgrensen til 124/1 og 123/1*

mot vest: *langs eiendomsgrensen til 141/4 og 141/3*

mot nord: *følges vedtatt grense for reguleringsplan Resdalen Delplan E*

Innenfor denne reguleringsgrensen skal hyttene plasseres som vist på plankartet.

Totalt er området for reguleringsplanen 1.288 dekar

B. Topografi – vegetasjon

I sin helhet heller området svakt mot syd, men det er oppdelt med bekker, fjellknauser og små åsrygger i terrenget. Området ligger helt øverst i skoggrensen mot fjellet. Det står noe furu spredt utover i klynger. Trærne bærer preg av å vokse høyt mot fjellet. Ellers er det noe bjørk av mindre dimensjoner. På bakken vokser det mye røsslyng og andre urter. Store deler av området er myr, til dels fuktig myr. Det er relativt lite grusmasser/løsmasser i området. Innslaget av torv og moser er vesentlig. Området har relativt liten verdi som beite for husdyr. Det egner seg ikke for oppdyrking og boniteten er for svak for ordinær skogproduksjon.

I den mest frodige skoglia midt i planområdet er det anlagt et eldre skogplantefelt som et forøk med flere fremmede treslag, bl.a. fjelldelgran – *Abies lasiocarpa*.

Området er planlagt på begge sider av bekken Stor-Ela.

Planområdet kan beskrives som lett og trivelig, tilnærmet ideelt for friluftsliv og hytter. Terrenget fremstår som en blanding av åpne myrer, små skogklynger og partier med fjellknauser og bratte åsrygger.

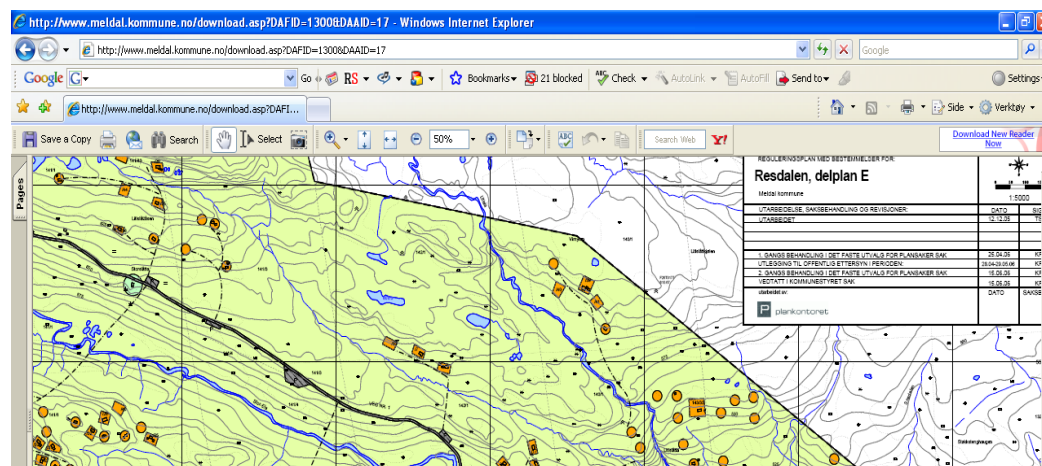
C. Eiendomsforhold

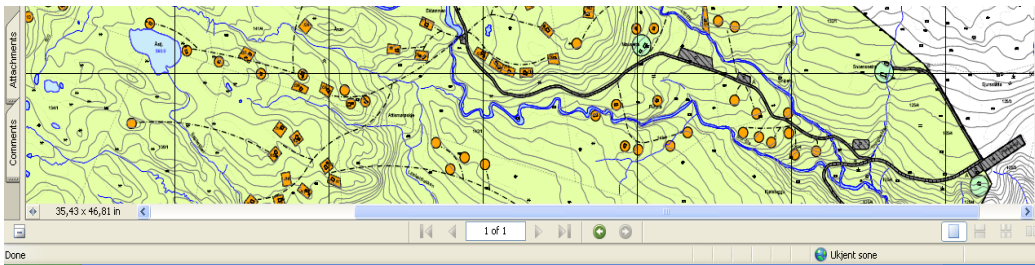
Planområdet er på 1.288 dekar og eies i sin helhet av Sigrid Johanne Muan Skagemo, gnr 143, bnr 1

Det legges opp til at alle hyttetomtene skal deles og selges som selveiende tomter. Delingstillatelse fra Meldal kommune til alle 29 tomter er en del av godkjenningen av reguleringsplanen Mausetra hyttefelt.

D. Forhold til overordna planer

Hele det foreslåtte området til Mausetra hyttefeltet ligger innenfor reguleringsplan for Resdalen, delplan E. I området er det i dag allerede er flere hytter. Reguleringsbestemmelsene for Mausetra hyttefelt er identiske med reguleringsbestemmelsene for Resdalen – delplan E.





E. Eksisterende bebyggelse

I planområdet er det 39 eksisterende fradelte tomter. 30 av disse er bebygde med hytter. (Det er lite sannsynlig at alle de godkjente 9 tomtene som pr. i dag ikke er bebygde blir bebygde)

Dessuten ligger selve Mausetra med seterstue og fjøs innenfor planområdet.

2. Planforslaget

A. Bebyggelsen

I planforslaget er det regulert inn 29 nye hyttetomter som til sammen utgjør 29 dekar. Tomtene skal i gjennomsnitt være 1.000 m². Tomtene er plassert mest mulig samlet. Det er også lagt vekt på at hyttene ikke skal ligge for tett og det er særlig tatt hensyn til de hyttene som allerede er i området.

Videre er det bevisst unngått å plassere hytter på spesielt idylliske og naturskjønne steder. I planforslaget er det også innarbeidet et ønske om at området fortsatt skal fremstå med høy grad av naturpreg og fritt tilgjengelig for allmennheten.

B. Adkomst – Parkering

Det skal ikke bygges nye veier i planområdet. Ingen av de nye hyttetomtene får adkomst med bil helt frem. Sommerparkering er vist på plankartet. I tillegg er det andre parkeringsmuligheter langs Eldalsveien og Resdalsveien.

Eldalsveien blir ikke brøytet om vinteren. Parkering om vinteren må gjøres på parkeringsplassen til gnr 132, bnr 1 (Jon Syrstad) ved avkjøring fra Resdalsveien eller på p-plass ved Kåsan

Adkomst fra parkering frem til hyttetomt skjer fritt i terrenget eller langs stier markert på plankartet.

Transport av materialer for bygging skal skje med snøscooter, unntaksvis helikopter.

På plankartet til den godkjente reguleringsplanen for Resdalen – delplan E er det tegnet inn enkelte parkeringsplasser og stier i terrenget. Disse parkeringsplassene er ikke bygget. Stiene som er markert på kartet fins ikke i terrenget. Av praktiske årsaker og for å ta mer hensyn til terreng, vegetasjon og kulturlandskap er det gjort endringer når det gjelder parkeringsplasser og forslag til stier i terrenget.

C. Vann - Avløp

Vannkilde er bekkene Stor-Ela, Litj-Ela og noen mindre tilsig. Dessuten er det et eget oppkomme / kilde som er ligger mellom H21 og H 24. Kilden er markert på plankartet

Ingen hytter skal ha innlagt vann.

Det settes ikke krav om avløpsanlegg. Hver enkelt hytte må ha tørrdo, utedo eller annen mulighet for avtrede.

D. Renovasjon

Området dekkes av kommunal renovasjon. Det tillates ikke deponering på hyttetomtene

E. Arealoversikt

| | |
|---|-------------|
| Nye hyttetomter | 29 dekar |
| Eksisterende hytter | 30 dekar |
| Ledige hyttetomter | 9 dekar |
| Adkomst/parkering | 5 dekar |
| Eldalsveien (1.466 m x 4 meter bred) | 6 dekar |
| Landbruk (herav innmark 25 dekar + setervoll 3 dekar) | 1.209 dekar |
| Område for hele reguleringsplanen | 1.288 dekar |

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for

Mausetra Hyttefelt

Reguleringsbestemmelsene for Mausetra hyttefelt følger identisk de allerede vedtatte reguleringsbestemmelser for Resdalen - delplan E. Disse ble vedtatt 17. mars 2006 - arkivsaksnr 06/1597-8/KARE

A. GENERELT

Planområdet:

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området skal bebyggelse og arealbruk være som vist på planen.

Planområdet reguleres til formålene:

1. Byggeområder
 - 1.1 Område for fritidsbebyggelse
 - 1.2 Gjerder
 - 1.3 Vegetasjon og terreng
2. Landbruksområder
 - 2.1 Bruk av landbruksområdene
3. Spesialområder
 - 3.1 Bevaring kulturminne
 - 3.2 Private vegger
4. Fellesområder
 - 4.1 Parkering
 - 4.2 Stier til hyttene

B. AREALBRUK

1. Byggeområder § 25 1.ledd pkt.1

1.1. Bebyggelsen

Hyttenes plassering er vist på reguleringsplanen som orange felt. Tomter med nummer er tomter godkjent ved reguleringsendringer etter 1993.

Hyttene skal plasseres slik at nedsatt pel kommer innenfor yttervegg på hovedbygning.

Det skal legges vekt på å oppnå en bebyggelse som i volum, form og eksteriør passer inn i landskapet og omgivelsene for øvrig. Bebyggelsen bør generelt plasseres lavest mulig i terrenget. En variert bebyggelse basert på lokal byggetradisjon og materialvalg bør tilstrebes.

Hyttene oppføres med saltak og takvinkel mellom 15 og 30 grader. Knekk i takvinkel bør unngås. Høyde på grunnmur/pilarer og hus skal holdes så lav som mulig.

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

Det skal fortrinnsvis nyttes materialer og farger som har samhørighet med de naturgitte omgivelser (naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis). Alle bygningsdeler inklusive vindskier, vindusomramminger og hjørnebord, skal ha samme mørkhetsgrad.

Dør- og vindusrammer kan gis en noe avvikende farge. Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, vil ikke bli tillatt. Kommunen kan forlange hytta malt om hvis den blir fargesatt på en skjemmende måte.

Vinduene bør utføres med småruter.

Taktekking skal utføres med tekkingsmateriale som har en matt og mørk virkning, som torv, naturskifer, svart eller grå takstein, mørk papp eller pappshingel. Blanke plater tillates ikke brukt.

Hovedhus, anneks og uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialvirkning og farge.

Flaggstenger tillates ikke oppført.

Montering av frittstående utelamper tillates ikke.

1.2 Grad av utnyttelse:

Det kan oppføres inntil 3 bygninger på hver tomt. Der forholdene ligger til rette for det, kan det tillates oppført bygg med oppstuggu eller tilsvarende. Oppstuggu skal holdes så lav som mulig, og kan maksimalt utgjøre inntil 50% av bruttoarealet for hovedetasjen.

Samlet tillatt bebygd grunnflate eksklusive altaner er 150 m², hvorav hovedhus på inntil 130 m² og uthus og/eller anneks på inntil 30 m² hver.

Hytte som utgjør en fortetting av eksisterende område, skal likevel i størrelse og form underordne seg eksisterende bebyggelse.

1.3 Gjerder

Gjerder tillates i alminnelighet ikke oppført. Når forholdene tilsier det, eller når gjerder inngår som et vesentlig ledd i bebyggelsens gruppering og utforming, kan kommunen gi dispensasjon. Gjerde må da utføres av trematerialer eller som natursteinsmur.

1.4 Vegetasjon og terreng

Byggearbeider må utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon.

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

Felling av furutrær og andre trær utenom egen hyttetomt i hytteområdet når målet er å skaffe bedre utsikt eller bedre lysforholdene for egen hytte, skal kun gjøres etter avtale med grunneier. Hytteeiere i umiddelbar nærhet skal informeres hvis dette i vesentlig grad berører innsynet mellom hyttene. I så fall skal disse hytteeierne ha rett til å nekte felling. Grunneier har dog det endelige ordet i slike saker.

Det er ikke tillatt innenfor utbyggingsområdet å foreta uttak av løsmasser slik at det kan virke skjemmende. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser, må disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende og i samråd med kommunen. Planering i større utstrekning tillates ikke.

Det er ikke tillatt å ta taktorv innen reguleringsområdet unntatt under eget bygg og på eget tun.

2. Landbruksområde §25 1.ledd pkt. 2

2.1. Bruk av landbruksområdene

I landbruksarealene er det ikke tillatt å foreta bygge- og anleggsarbeider som ikke har direkte tilknytning til jordbruk, skogbruk, utmarksnæring, reindrift, vilt- og fiskepleie. Alle arealer som konkret ikke er regulert til andre formål er landbruksområde, og jord- og skogbruksloven skal fortsatt gjelde.

3. Spesialområder §25 1.ledd pkt. 6

3.1. Bevaring kulturminne

Innen reguleringsområdet finnes det ett stort sammenhengende bevaringsområde der

det tidligere er registrert et stort antall fangstgroper og tjæremiler. I tillegg er det utenfor det sammenhengende området registrert spredte tjæremiler, jernutvinningsanlegg og tuft.

På plankartet er kulturminnene gitt påskriftene:

”fangstgroper, jernutvinningsanlegg, tuft og tjæremiler”.

Kulturminnene innen bevaringsområdet er fredet etter Kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringsone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant.

Innen bevaringsområdet må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak.

Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen områdene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen).

Jordloven og skogloven skal fortsatt gjelde innenfor bevaringsområdene når dette ikke kommer i strid med formålet bevaring kulturminne.

Bygninger som ikke er fredet etter lov om kulturminner kan istandsettes og påbygges dersom karakteren med hensyn til utforming, materialbruk og farger opprettholdes, eller eventuelt tilbakeføres til tidligere utseende.

Bygninger – også uthus og anneks – som etter skriftlig oppgave fra ansvarlig antikvarisk myndighet betegnes som frednings- eller bevaringsverdig p.g.a. egenverdi eller miljøverdi, skal bevares der de står. I de tilfeller der riving tillates, eller der bygninger er blitt borte tidligere, skal eventuelle nybygg godkjennes av kulturminnemyndigheten.

3.2. Private veier

Det er ikke anledning til å bygge veier ut over de som allerede er bygd, og de som er

Det er ikke anledning til å bygge vegger ut over de som allerede er bygd, og de som er vist i planen.

Veg nr. 1, felles kjørbare adkomstveg fra fylkesveg 487 - Eldalsveien med tilhørende stikkveier er felles for:

gnr. 139 bnr. 5
 gnr. 141 bnr. 1,4
gnr. 142 bnr. 1
 gnr. 141 bnr. 3
gnr. 132 bnr. 1
 gnr. 125 bnr. 4
gnr. 143 bnr. 1
 gnr. 136 bnr. 1
 gnr. 136 bnr. 3
 gnr. 134 bnr. 1

Parseller utskilt fra ovenfornevnte bruk, og utskilt i henhold til reguleringsplan for Resdalen eller i samsvar med tidligere godkjente disposisjonsplaner i området.

Rettighetshavere i forbindelse med drift av landbruksarealene i området

Veg nr. 2, felles kjørbare adkomstveg fra Aldogeinoveien er felles for:

gnr. 134 bnr. 1

Parseller utskilt fra ovenfornevnte bruk, og utskilt i henhold til reguleringsplan for Resdalen eller i samsvar med tidligere godkjente disposisjonsplaner i området.

Rettighetshavere i forbindelse med drift av landbruksarealene i området

4. Fellesområder § 25 1.ledd pkt.7

4.1. Parkering

Felles parkeringsplasser ved nummererte vegger er felles for de som ifølge pkt 3.2 har rett til bruk av den felles kjørbare adkomstvegen. Fordeling av plasser skal foretas i samråd med grunneier. Plassene utbygges i henhold til krav om 1,5 bil eller 50 m² pr. hytte for området de skal betjene.

Felles vinterparkeringsplass ved fylkesveg 487 på eiendommen gnr. 125 bnr 3 og bnr.4 skal betjene alle brukere av veg nr. 1.

Øvrige felles vinterparkeringsplasser ved fylkesveg 487 skal betjene øvrige parseller innenfor planområdet. Fordeling av parkeringsplassene (områder de skal dekke) framgår av tilhørende kart i målestokk 1:20000.

4.2. Stier til hyttene

Fra parkeringsplassene til hyttene:

Til hver enkelt hytte anlegges egne stier fra parkeringsplass i samråd med grunneier.

5. Fellesbestemmelser

Retningslinjer og utfyllende bestemmelser

Det vises til de til en hver tid gjeldende "Retningslinjer for grunnutnytting av utmarksareal til
Lust og fridagsbruk i Malde kommunen"

Mindre vesentlige unntak

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av Plan- og bygningsloven samt forskriftene til loven.

Fornminner

Etter som mulighetene for at hittil ukjente fornminner vil kunne opptre i området er til stede, må en stoppe eventuelt arbeide og ta kontakt med kulturminnemyndigheten snarest dersom en skulle komme over noe mistenkelig i marka – jfr. Kulturminnelovens § 8.