

REGULERINGSBESTEMMELSER j.fr. PBL § 12 - 7

i tilknytning til reguleringsplan for

Litjfjellet hyttefelt

Vedtatt av Meldal kommune, 01.03.2017 Sak KS -010/17

A. GENERELT

Planområdet:

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

Planen erstatter følgende reguleringsplaner:

- Baklia og Torslåtta hyttefelt PlanID: 1636 R 0107
- Endring av Baklia hyttefelt PlanID: 1636 R 0108
- Endring av Torslåtta hyttefelt Plan ID: 1636 R0109

Planområdet reguleres til formålene:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt.1)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 pkt.2)
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 pkt.5)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 pkt.6)
- Hensynssoner (PBL § 12-6)

B. AREALBRUK

1. Fellesbestemmelser

1.1. Mindre endringer /dispensasjoner

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

1.2. Vannforsyning

Det er lagt inn på kartet punkter der det i terrenget ligger til rette for at det enten kan graves ned kum eller det kan bores etter vann. Disse vannkildene er plassert slik at alle nye tomter skal ha mulighet til å hente vann i rimelig nærhet eller legge vannledning frem til hyttevegg.

I alle de tilfeller der det legges inn vann, skal avløpsplan godkjennes.

Det er anledning til å søke om private eller felles brønner i samråd med grunneier og kommunen.

Drikkevannsforskriften skal følges. Nasjonale mål for vann og helse skal være retningsgivende og målstyrende.

1.3. Avløp – avtrede

Dersom vann føres inn i hyttene, skal det søkes om utslippstillatelse. For områder med inntil 7 hytteenheter skal saken behandles av kommunen etter ”Forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg”, med retningslinjer.

Hver hytte skal være utstyrt med nødvendig avtrede. Kommunen kan påby at det benyttes biologisk komposteringstoalett eller privet forsynt med tett beholder, og at spillvann (gråvann) føres til synkekum eller synkegrøfter.

Kjemikalieklosett tillates ikke.

Utslagsplass for spillvann må plasseres og vedlikeholdes slik at den blir minst mulig skjemmende, slik at det ikke blir tilsig til bekker, vann og drikkevannskilder.

Eventuell synkebrønn og avløpsrør må legges lengst mulig unna bekker, vann og drikkevannskilder, og slik at det ikke blir tilsig til disse.

1.4. Kulturminner og aktsomhetsansvaret

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marka komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Fylkeskommunen omgående, jf. lov om kulturminner § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeid i marka.

2. Bebyggelse og anlegg - PBL § 12-5 pkt.1

På plankartet er alle ledige tomter nummerert. Følgende nummereringssystem er benyttet:

1 – 36	Nye tomter
37 – og videre	Tidligere godkjente tomter – ikke fradelt/ikke bebygd – består som ledig.

2.1. Fritidsbebyggelse

2.1.1. Avgrensning av tomt

Tomtenes plassering er vist på kartet til reguleringsplanen med oransje farge. Nøyaktig hjørnepunkter for grensene blir fastsatt ved kartforretning og oppmåling.

De nye tomtenes areal skal være inntil 1,5 dekar.

Eksisterende tomter som ligger mer enn 50 meter fra vassdrag kan utvides inntil 1,5 dekar.

2.1.2 Bebyggelsen

Det skal legges vekt på å oppnå en bebyggelse som i volum, form og eksteriør passer inn i landskapet, naturen og omgivelsene for øvrig. Bebyggelsen bør generelt plasseres lavest mulig i terrenget. Bebyggelsen kan plasseres etter eget ønske innenfor tomtens avgrensning og innenfor gjeldende bestemmelser for bygging. En variert bebyggelse basert på lokal byggetradisjon og materialvalg skal tilstrebes.

Mot vassdrag skal nærmeste vegg eller hjørne på hytte være minst 50 meter fra vannkant.

Hyttene oppføres med saltak og takvinkel mellom 15 og 35 grader. Knekk i takvinkel bør unngås. Høyde på grunnmur/pilarer og hus skal holdes så lav som mulig.

Det skal benyttes materialer og farger som har samhørighet med de naturgitte omgivelser. Dør- og vindusrammer kan gis en noe avvikende farge. Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke. Kommunen kan forlange hytta malt om hvis den blir fargesatt på en skjemmende måte. Blanke plater på tak tillates ikke brukt.

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

Oppføring av flaggstang er ikke tillatt.

Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Det skal da benyttes indirekte (skjermet) belysning på yttervegg med lavenergi lyskilde.

Oppsetting av gjerde er ikke tillatt. Kommunen kan gi dispensasjon dersom det foreligger et reelt behov, eller når gjerdet inngår som et vesentlig ledd i bebyggelsens gruppering og utforming. Gjerde må da utføres i trematerialer eller som natursteinmur. Gjerde kan ikke settes opp utenfor fradelt tomt for fritidsbebyggelse og kan bare

godkjennes dersom gjerdet ikke kommer i konflikt med friluftsliv, beite- og reindriftsinteressene.

2.1.3. 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 areal (BYA) er 150 m² hvorav hovedhus på inntil 130 m² og uthus og/eller anneks på inntil 30 m² hver. Parkeringsareal og veranda uten takoverbygg kan komme i tillegg. Hytte som utgjør en fortetting av eksisterende område, skal likevel i størrelse og form underordne seg eksisterende bebyggelse.

2.1.4. Vegetasjon og terreng

Byggearbeider må utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Felling av større trær 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. En skal tilstrebe å imøtekomme naboers ønsker. 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 torv til tak innen reguleringsområdet unntatt under eget bygg på eget tun.

Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon søkes bevart best mulig av hensyn til vernskogen. Store karakteristiske trær bevares, der disse ikke kommer i direkte konflikt med oppføring av bebyggelse.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - PBL § 12-5 pkt.2

3.1. Vei

Veiformålet omfatter både kjørevei og annet veiareal for vegtekniske anlegg som grøfter, sluk, skjæringer/fyllinger mm. Kjøreveier skal opparbeides med minimum 3 meter og maksimum 3,5 meters bredde. I sterke horisontalkurver kan veibredden utvides noe. Skjæringer / fyllinger skal utjevnes og tildekkes med torv fra veitraseen eller tilsåes.

Alle veier som fremkommer på kartet kan benyttes i forbindelse med landbruksnæring. Det er ikke anledning til å bygge veier ut over de som allerede er bygd, og de som er vist i planen.

Grunneier til veiarealet er den grunneier som eide arealet før veien ble bygd, altså eierform «annen». Bruken av veien og vedlikeholdet av veien styres av grunneier og/eller veiforeningene.

3.2. Parkering

Om sommeren:

Der vei er regulert helt frem til tomtegrense skal parkeringsareal opparbeides inne på selve tomten. Der vei ikke er regulert helt frem til tomtegrense, benyttes regulerte parkeringsplasser.

Om vinteren

Felles vinterparkering er på P1, P2 eller lenger nede langs Haukliveien. Veg inn i feltet fra P1, og øvrige parkeringsplasser, kan ikke brøytes før etter påske.

Spørsmålet om vinterbrøyting av veier skal vurderes på nytt innen 10 år. Brøyting før eller i påsken krever reguleringsendring.

Alle parkeringsplassene er i utgangspunktet felles for alle eiere av hyttetomter i planområdet. Parkeringsplassene kan merkes med nr. og navn. Grunneierne som står bak denne planen kan også benytte seg av parkeringsplassene. Fordeling av plassene skjer i samråd med grunneier.

Rekkefølgebestemmelser:

- Det kan ikke gis delingstillatelse for nye tomter før det er opparbeidet tilstrekkelig kapasitet for vinterparkering (1,5 plasser per tomt) og det foreligger en langsiktig avtale vedrørende bruk og drift.

3.3. Adkomststier

Tomter der hytteeier ikke ønsker vei helt frem, skal ha stiadkomst i terrenget fra nærmeste parkeringsplass. Kommunen kan etter søknad godkjenne at sti som går over spesielt bløte partier opparbeides med minst mulig terrenginngrep. Dette gjelder bare på de partiene av traseen hvor terrenget ødelegges av gangtrafikk.

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift - PBL § 12-5 pkt.5

5.1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

I landbruksarealene er det ikke tillatt å foreta bygge- og anleggsarbeider som ikke har direkte tilknytning til jordbruk, skogbruk, utmarksnæring, reindrift, vilt- og fiskepleie.

5.2. Seterområde

I disse områdene gjelder de samme bestemmelser som for 5.1.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone PBL § 12-5 pkt. 6

6.1 Drikkevannskilder

Drikkevannskilder skal tas hensyn til og benyttes etter grunneiers samtykke.

6.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

Tomtene kan ikke bebygges nærmere enn 50 m fra vann og vassdrag.

7. Hensynssoner – PBL § 12-6

7.1 H570 - Bevaring kulturmiljø - Hensynssone C

Innen område for LNFR med hensynssone C – bevaring kulturmiljø - må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktivitet som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).