

**PLANBESTEMMELSER**  
for  
**”GAMMELVOLLIA HYTTEFELT”**  
**I RØROS KOMMUNE**  
Plan ID:.....

Planen er vist på plankart datert 03.01.2013

Plan og bestemmelser er sist revidert 04.01.2013

Plan og bestemmelser er vedtatt av Røros Kommunestyre den.....

#### **GENERELT**

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i området. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Sør-Trøndelag Fylkeskommunes kulturavdeling, jmf. lov om kulturminner §8, annet ledd.

#### **FELLESBESTEMMELSER**

Det regulerte området er vist på plankartet datert 03.01.2013 med målestokk 1:1500

Sentralt i denne planen er å ta vare på områdets særpreg med hytter i glissen bjørkeskog. Vegetasjonen må derfor vernes så langt råd er. Hogst ut over rydding av tomter må unngås.

Området reguleres til følgende formål:

##### **Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr. 1)**

- Fritidsbebyggelse (sosi 1120)

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr. 2)**

- Kjøreveg (sosi 2011)

##### **Landbruk- natur og friluftstformål (PBL §12-5, nr. 5)**

- Landbruksformål (sosi 5110)

##### **Hensynssoner (PBL §12-6)**

- Angitthensynsone - angitt bevaring kulturminne (sosi 570)

## **1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **1.1 Fritidsbebyggelse**

- a. Hver hyttetomt kan bebygges med ett tillatt bebygd areal, T-BYA, på inntil 200 m<sup>2</sup>. Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass på hver tomt med plass til minst 2 biler. Overbygd terrasse/balkong og parkeringsareal skal inngå i arealberegningen.
- b. Inngjerding av hyttetomtene tillattes ikke.
- c. Hytta skal plasseres innenfor de på planen viste byggeområder med byggegrenser og i samsvar med byggemeldingen godkjent av bygningsmyndighetene.
- c. Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3 bygninger. Hovedhuset kan ha en maksimal T-BYA på 150 m<sup>2</sup>. Maksimumsareal på øvrig bebyggelse er 50 m<sup>2</sup>.

- e. Hyttene kan oppføres i inntil en etasje. Det tillates ”oppstuggu”. Mønehøyde skal ikke overstige 5,8 meter regnet fra topp grunnmur. Takvinkelen skal være mellom 22 og 32 grader. Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. Grunnmurer skal ikke på noe punkt ha større høyde over terreng enn 0,5 meter. Dette gjelder også pilarer til terrasser. All bebyggelse skal ha saltak, og taktekingen skal utføres i et ikkereflekterende materiale. Tilbygg og uthus skal tilpasses hovedhuset mht. materialvalg, form og farge. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer og mørke farger som har samhörighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv).
- f. Med byggemeldingen skal det følge situasjonsplan som bl. annet viser plassering og høyde på hytte og uthus, samt høyde på grunnmur. Event. gjerde, forstøtningsmur og lignende skal fremgå av situasjonsplan.

## **2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **2.1 Kjøreveg**

- a. Områdene er regulert til privat kjøreveg med unntak av den del av Fv.531 som inngår i planen.
- b. Veger internt i hyttefeltene reguleres med en kjørebanebredde på 3,0 – 5,0 m. Ingen av vegene skal ha stigning over 10 %.
- c. For Fv.531er formålsgrensen lagt til eiendomsgrense uten å vise kjørebanebredde.
- d. Siktlinjer i veikryss må holdes rene i henhold til vegvesenets retningslinjer. Avkjørsel mot fylkesveg skal ha sikttrekanter med stoppsikt lik 50 m (langs fylkesveg) og 4 m inn på avkjørsel
- e. Veiene opparbeides med grusdekke og stikkrenner og grøfter tilstrekkelig for å ta unna overflatevann fra ekstremnedbør.

## **3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFSOMRÅDE**

### **3.1 Landbruksformål**

- a. Området nyttes til normal landbruksdrift. Det skal imidlertid vises aktsomhet med avskoging av større flater.
- b. Tekniske anlegg som ledningsgrøfter og kloakkrenseanlegg kan legges i områdene.

## **4. HENSYNSSONE**

### **3.1 Anngitthenssynsone – bevaring kulturmiljø (H570\_1)**

- a. Områdets karakter med markerte rester etter tidligere skiferbrudd skal bevares. Bråthull skal ikke gjenfylles og området skal holdes mest mulig fri for ny og yngre vegetasjon. Brotthullene kan tillates avdrenert dersom dette kan gjøres på en skånsom måte.

## **5. VANNFORSYNING OG AVLØP**

5.1 Vann tillates innlagt. Vannforsyning skal skje fra godkjent felles vannforsyningsanlegg eller fra fjellbrønn.

5.2 Spillvann skal føres til grunnen etter forbehandling fra minirenseanlegg. Det skal fremlegges en helhetlig avløpsplan som viser antall og plassering av renseanleggene. Utslippstillatelse skal forhåndsgodkjennes av kommunen.

Inntil flere tomter er solgt, tillates avløp ført til tett tank i en overgangsperiode på tre år fra første tomt er solgt.