

Reguleringsbestemmelser

Vedtatt av Orkdal kommunestyre i møte 30.01.13, sak 3/13.

Bestemmelsene gjelder for plankart dat. 24.10.11, sist revidert 30.01.13.

1 Planområder

De regulerte planområder er vist med planbegrensningslinjer på reguleringskartet.

2 Reguleringsformål

Områdene er regulert til:

- bebyggelse og anlegg,
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur,
- landbruks-, natur og friluftsområder,
- bruk og vern av sjø og vassdrag,
- hensynssoner.

3 Bebyggelse og anlegg - bolig.

- 3.1 Innenfor tomt avsatt til boligformål kan det føres opp bolighus og tilhørende uthus. Utforming av bygninger skal tilpasses området og terrenget på best mulig måte. Eksisterende hytte på tomta kan etter søknad vurderes å inngå som et ledd i boligbebyggelsen.

4 Bebyggelse og anlegg - hytter.

- 4.1 Innenfor planområdet er det avsatt ca. 1,7 – 3,0 dekar tomt pr. hytte. Tomtene er gjort spesielt store for å kunne beholde mest mulig av områdets vegetasjon og landskapsuttrykk. Hyttenes plassering er vist med symbol på reguleringskartet. Bygningsmyndighetene kan godkjenne annen utforming av hytte og plassering på tomten enn vist på kartet i forbindelse med behandling av den enkelte byggesøknad. Hovedmøneretning skal gå langs terrengkotene. Flytebrygger tillates ikke.
- 4.2 Materialvalg, form og farge skal være tradisjonell i forhold til eksisterende hytter i området. Ved fargevalg skal det tilstrebes mørke jordfarger/naturfarger som ikke stikker seg ut.
- 4.3 Separate uthus tillates oppført inntil eller i umiddelbar nærhet av hovedhytta, og bygget skal tilpasses hovedhytta arkitektonisk når det gjelder materialvalg, form og farge. Maks. tillatt bruksareal på tomter samlet for både hytte og uthus = T-BRA = 150 m².
- 4.4 Høyde på grunnmur skal ikke overstige 1 m. Avstand mellom terrasse og terreng skal være maks 1 m. Gesimshøyde fra grunnmur skal ikke overstige 2,8 m for hoveddel av fritidsbolig, evt oppstuggudel kan ha gesimshøyde på maks 4,5 m over grunnmur. Hyttene skal ha maks mønehøyde 5,5 m over grunnmur. Det kan på tomter hvor terrenget ligger til rette for det tillates at fritidsbolig oppføres med sokkeletasje. Med slik løsning tillates gesimshøyde maks 2,7 m over topp mur, og mønehøyde maks 5 m over topp mur. Frontveggen i sokkeletasje skal som hovedregel utføres i treverk, når mur benyttes er det krav om at den forblendes med naturstein.
- 4.5 Takvinkel som skal være lik for all bebyggelse på den enkelte tomt, skal være mellom 22 og 30 grader. Taktekking skal utføres med ikke-reflekterende materialer.

- 4.6 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Ved byggesøknad skal det leveres situasjonsplan som også skal vise vegetasjon som skal bevares, og det skal leveres profiler eller lignende som viser terrengendringer som søknaden vil medføre.

5 Bebyggelse og anlegg – naustområder

- 5.1 Det er ikke tillatt å hindre allmennhetens frie ferdsel over områder regulert til byggeområde – naust. På landdelen av området avsatt til flytebrygger og lager/naust kan det føres opp et eller flere lagerbygg for båter og båtutstyr/fiskeutstyr. Bygg kan føres opp med mønehøyde maks 4,5 m, samlet grunnflate inntil 200 m² og hver enhet skal være på maks 50 m². Byggene skal føres opp med materialer og farger som glir godt inn i terrenget. Flytebrygger kan bare tillates på område regulert til småbåthavn.

6 Samferdselsanlegg teknisk infrastruktur

- 6.1 Det er i planen vist bilatkomst til de fleste hytter via private veger. Endelig plassering av avkjørsler til den enkelte hyttetomt bestemmes i forbindelse med den enkelte byggesøknad.
- 6.2 Det er en forutsetning at det opprettes privatrettslige avtaler som sikrer bilatkomst via de private veger fram til den enkelte hytte. Disse avtaler må tinglyses.
- 6.3 Veger som er atkomst til to eller flere hytter kan opparbeides med kjørebredde inntil 4,0 m. I tillegg kommer skulder og grøfter. Brede møteplasser skal kunne anordnes etter behov. Atkomst til den enkelte hytte kan ha en bredde på inntil 3,0 m.
- 6.4 Bygging av private veger er søknadspliktig, og arbeid med disse kan ikke ta til før kommunen etter søknad har gitt byggetillatelse.
- 6.5 På vegene kan det settes opp bom for fremmede kjøretøyer.
- 6.6 Innenfor områder som viser offentlig veg (E39) skal veglovens bestemmelser når det gjelder utforming av avkjørsler og friskt gjelde.
- 6.7 Regulerte gangveger i områdene skal tilpasses terrenget. Gangvegbredden skal ikke være bredere enn 2,0 m. I tillegg kommer grøfter.
- 6.8 Veien mellom E39 og Søvatnet er felles for nye og eksisterende hytter innenfor planområdet.
- 6.9 Parkeringsplass P1 er felles for eiendommene 174/61, 174/62, 174/5 og 174/1. Parkeringsplass P2 er felles for eiendommene 174/12, 174/51 og 174/20.

7 Landbruks-, natur og friluftsområder

- 7.1 Områder mellom hytter innenfor planområdet er regulert til friluftsområder. Deler av planområdene er forholdsvis åpne, og eksisterende vegetasjon skal derfor bevares mest mulig. Grunneier skal fortsatt kunne drive vedhogst innenfor skogbevokste områder, men dette skal skje så skånsomt som mulig ut fra at området er regulert som friluftsområde. Ved tynning av skog skal man søke å ta hensynet til både fjernvirkning, leskjerming og akseptabel utsikt for hytteiere.
- 7.2 I planområde A er det meste av friluftsområdet forutsatt benyttet til skiutfart for allmennheten i vinterhalvåret.

8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- 8.1 Friluftsområdet i sjø og vassdrag er forutsatt benyttet til friluftsliv og fiske.
- 8.2 Et mindre område i Søvatnet er avsatt for etablering av flytebrygger for småbåter med tilhørende strandsone. Her skal det være tillatt å føre opp bygninger for oppbevaring av båtutstyr og annet utstyr relatert til bruken av småbåthavna.

9 Hensynssoner. Høyspentanlegg og friluftsliv

- 9.1 Innenfor skravert areal under høyspentlinjene er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller innretninger som vil være i strid med bestemmelsene i elektrisitetsforskriftene.
- 9.2 Et større område innenfor felt A er avsatt for å ivareta allmennhetens behov for skiutfart til fjellområdene ovenfor planområdet. Det skal innenfor området ikke være tillatt å foreta terrenginngrep eller føre opp bygninger eller konstruksjoner som hindrer denne ferdsel.

10 Hensynssoner. Støysoner.

- 9.1 Ved søknad om bygging av hytte eller bolig innenfor område vist som støysone, skal behovet for støyskjerming vurderes før byggetillatelse kan gis.

11 Hensynssoner. Kulturminner.

- 10.1 Kulturminnet innen hensynssonen kan være av en slik alder at det er fredet etter kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant. Innen hensynssone bevaring av kulturmiljø og kulturminner hvor det finnes en tjæremile i myr, må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktiviteter 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).

12 Avløp og privétordning.

- 12.1 Det er ikke tillatt å legge inn vann i hyttene uten at det er søkt kommunen om utslipstillatelse i henhold til forurensningsloven og tillatelse til dette er gitt.
- 12.2 Før det kan fradeles tomter eller bebygges hytter må det foreligge avløpsplan det aktuelle delområde.

13 Elektrisk strøm

- 13.1 Dersom det skal legges fram strøm til hyttene, skal dette skje i form av jordkabel innenfor hyttefeltene.

14 Spesielle- og generelle bestemmelser for planområdet.

- 14.1 Kjøreveg opp til hytter merket 7 og 9 innenfor planområde A tillates ikke brøytet i vintersesongen. For disse hytteeiendommene er det vist parkeringsplasser for vinterparkering ved starten av vegen.
- 14.2 Alle bygningsmessige tiltak innenfor planområdene, så som oppføring av bygninger, bygging av veger, gangveger og småbåtanlegg skal byggemeldes eller omsøkes til kommunen i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.