



Reguleringsplan for

Hattan hyttefelt

Planbeskrivelse og bestemmelser



Plannavn	Hattan hyttefelt
Plantype	Områderegulering
Nasjonal PlanID	1636 20130001
Planstatus	Vedtatt
Dato	11.09.2014



Reguleringsplan for Hattan hyttefelt

Med henvisning til Plan og bygningsloven § 12 betegnes denne reguleringen som en **områdereguleringsplan**.

Innhold:

- Beskrivelse
 - Innledning
 - Planprosessen
 - Planområdet
 - Planforslaget
- Reguleringsbestemmelser
- Plankart

Ansvarlig for planforslaget: Meldal kommune

Interesserte grunneiere:

Ola Lund	gnr/bnr:	113/2
Sivert Aa		116/2
Oddvar Resell		131/3
Ola Nergård		133/2

Godkjent:

Utarbeidet av:



Mai 2014

v/ **Hans Christian Borchsenius**

forstkandidat

adresse: Ressveien 58, 7336 Meldal

telefon 918 11 623

Web: borchsenius.net

E-post: hans.christian@borchsenius.net

BESKRIVELSE

INNLEDNING

Hattan hyttefelt er et gammelt hyttefelt. Utbyggingen av hytter har skjedd gradvis over flere år. Utbyggingen har delvis skjedd som ombygging av grunneiernes setrer og delvis ut fra salg av tomter til private. Flere av dagens hytter er også resultat av tidligere planer vedtatt av Meldal kommune.

I 2010 gikk Meldal kommune i gang med å revidere kommuneplanens arealdel. I den forbindelse var det anledning til å komme med innspill. Da var det flere av grunneierne innenfor området til Hattan hyttefelt som presenterte forslag om nye tomter for hytter.

Gjeldende kommuneplan med arealdel ble vedtatt av kommunestyret 23. juni 2011.

I kommuneplan 2011 – 2022 ble det gitt åpning for 10 nye tomter innenfor Hattan. Disse kommer i tillegg til de tomtene som er godkjent i tidligere planer, men som ikke er delt fra eller bebygd ennå. Se utsnittet nedenfor hentet fra kommuneplanens tekstdel.

3.1 Resdalen

Resdalen er det viktigste utviklingsområdet for hyttebygging i kommunen, og kommunen ønsker å legge til rette for ca 300 nye fritidsboliger i planperioden. Det er 837 regulerte og eksisterende tomter innenfor byggeområdene. 180 av disse er ledige og rammen økes med 125 tomter i tillegg. Det vil si at øvre ramme for antall fritidsboliger i Resdalen settes til 962 enheter i planperioden.

Hele Resdalen er i gjeldende kommuneplan vist til byggeområder for fritidsbebyggelse og området er også regulert. For å ivareta friluftsliv, natur, kulturminner, landbruk, reindrift og landskapsinteresser er byggeområdene redusert slik at de omfatter det som er realistiske byggeområder. Byggeområder som er tatt ut av planen vises til fremtidig LNFR. Det er vist hensynssone for reindrift der det er drivings- og flytteleier. Der skal det ikke plasseres nye hyttetomter. Ett byggeområde, Kåsan, er utvidet.

Byggeområdene kan omstruktureres innenfor felles reguleringsplan og med en øvre ramme for hvor mange tomter det kan tillates innenfor hvert byggeområde.

Tabellen under viser byggeområdene og øvre ramme for antall tomter i hvert område:

Byggeområder Resdalen	Gjeldende reguleringsplan/ kommuneplan	Innspill antall nye tomter	Antall godkjente tomter	Antall regulerte ledige tomter	Antall nye tomter planforslag	Maks antall tomter i byggeomr i planperioden
Vålåskaret	Delplan A1 (2006), Resvatnet hyttegrend (2009)	0	105	29	10	115
Krokbekken	Delplan A2 (2006)	13	156	12	20	176
Langlia	Delplan A2 (2006), Delplan E (2006)	81	202	38	10	212
Tittjønna	Delplan B (2006)	0	22	2	0	22
Kåsan	Eks byggeområde i K-planen	Ikke angitt	10	0	40	50
Blausetet	Blausetet hyttefelt (1999)	0	5	2	0	5
Hattan	Delplan C (2006)	14	84	23	10	94
Svartbekken	Delplan C (2006), Delplan D (2006), Forlengelse Frostmyrveien (2008)	95	76	10	30	106
Storslåtta	Delplan E (2006), Mausetra (2008)	14	177	64	5	182
Sum			837	180	125	962

Det er en klar føring fra planmyndighet om at videre utbygging av tomter innenfor hyttefeltene skal skje som en samlet reguleringsplan uavhengig av eiendomsgrenser.

Grunneierne har engasjert Borch Energi og Landskap for å utarbeide forslag til reguleringsplan. Borch Energi og Landskap har inngått avtale med Meldal kommune om at planen kan fremmes som områderegulering forutsatt at forslaget utarbeides i tråd med overordnet plan. Det kreves også at planansvarlig i kommunen involveres i arbeidet og kan godkjenne planforslaget før det fremmes for 1.gangs behandling.

Gjennom en åpen prosess har alle grunneierne innenfor Hattan blitt enige om hvordan de 10 nye tomtene skal fordeles.

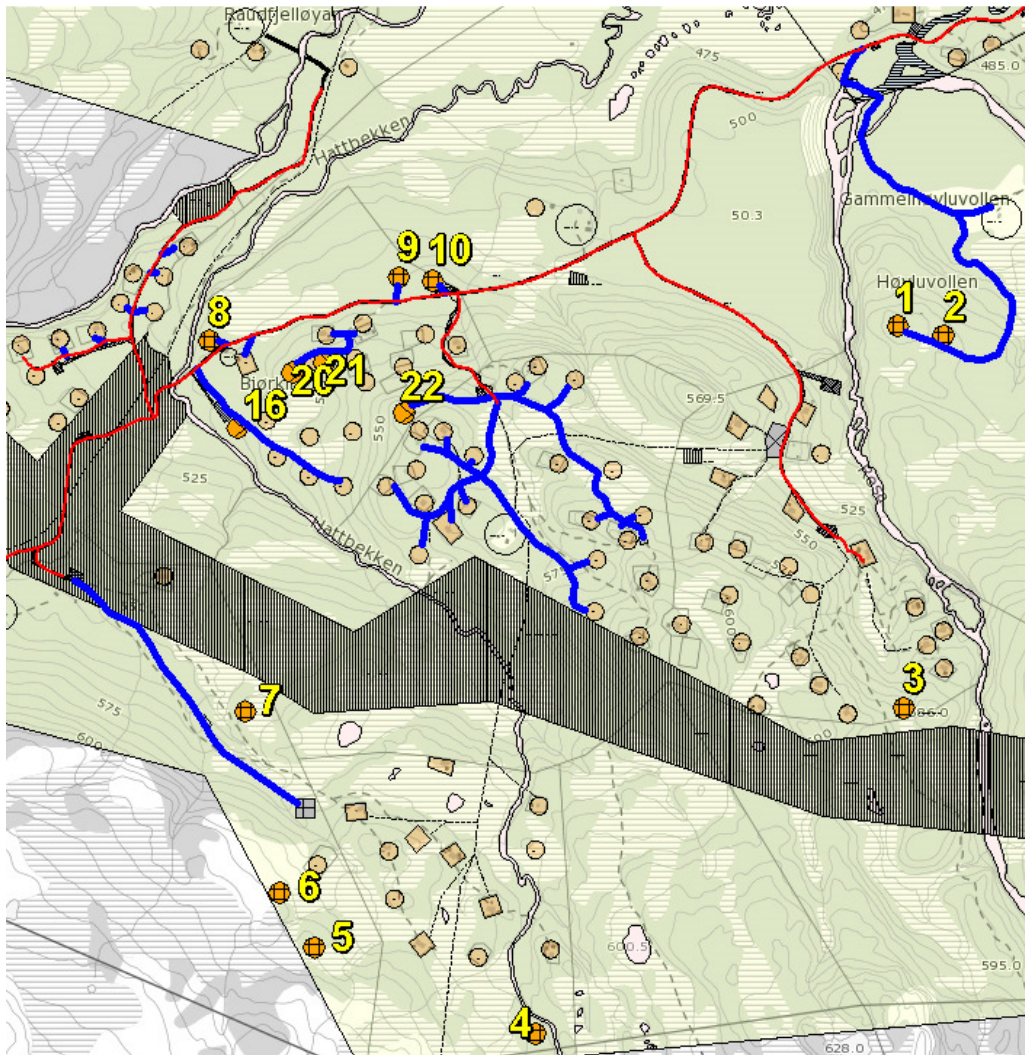
På kartet tilhørende reguleringsplan for Hattan er alle tomtene nummerert. Følgende nummereringssystem er benyttet:

- 1 – 10 ny tomter
- 11 – 32 tidligere godkjente tomter – ikke fradelt/ikke bebygd – består som ledig gnr/bnr
- tidligere fradelte tomter

PLANPROSESSEN

I april 2013 ble det varslet om at det var satt i gang arbeid med reguleringsplan for området Hattan. Det ble både annonsert i lokalavis og sendt brev til offentlige instanser, alle grunneiere og eiere av eksisterende hytter i området.

Sammen med varsel om oppstart ble det publisert et kart som viser forslag til nye tomter og veitraseer. Nummereringen på dette kartet er ikke i tråd med nummerering av tomtene på det endelige planforslaget. Nedenfor vises et forenklet kart som viser plassering av objektene tilbakemeldingene retter seg mot, tegnet oppå eksisterende reguleringssituasjon. Foreslåtte nye veier er vist med blått. Tomter med nummer 1 – 10 er foreslåtte nye, mens 16, 20, 21 og 22 er foreslått flyttet i forhold til gjeldende plan.



Følgende tilbakemeldinger ble gitt:

--- offentlige ---

NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat)

- Mener vannkilde og innlegging av vann bør avklares gjennom planarbeidet
- Anbefaler at avstandskravet (50 m fra større bekker) tas inn i bestemmelsene

Sametinget

- Sannsynlig at det kan være samiske kulturminner
- Må på befarings
- Kostnad trolig 29.760,- kr

Reindriftsforvaltningen

- Viser til tidligere bekymring mht. utvidelse av Hattan hyttefelt
- Anbefaler at søknad om oppsetting av gjerder gjøres i samråd med reindrifta
- For områder som ikke er konkret regulert til andre formål enn landbruksområder, må også Reindriftsloven gjelde på lik linje med jordloven og skogbruksloven.
- Vil ikke komme med innsigelser under forutsetning av at det blir gjennomført befarings

Trollheimen Sijte

- Fortetning er uheldig
- Følsomt område (Aaltoegejnoe betyr simleveien)
- Tomtene i ytterkant må tas ut – tomt nr. 1,2,4,5,6 og 7

Sør-Trøndelag Fylkeskommune

- Pga. ferieavvikling må det påregnes noe lengre saksbehandlingstid på alle saker
- Det forutsettes at kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud 50 meter fra vassdrag følges opp ved endelig plassering av hyttene
- Krever ikke befarings
- Ordlyden i bestemmelsene må endres slik at de harmonerer med ny plan og bygningslov
- Ellers ingen kommentar

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

- Det er et mål å ta vare på landskapet, opprettholde landskapets kvaliteter (natur, kultur og estetikk...)
- At stier og tråkk ikke bygges ned
- Viktig med 50 m avstandsgrense mot bekker og vassdrag

--- private ---

Jon Forbord

- Har hytte nr. 113/30 på eiendom til Ola Lund
- Har ikke vei og ønsker ikke vei til egen hytte
- Ønsker ikke vei forbi sin hytte, vil ha forslag til vei forbi sin hytte fjernet fra planen
- Foreslår avstikker til tomt 20 og 21 fra vei til tomtene 16, 17, 18 og 19 i stedet.

Arve Rønnes

- Eier tomt 110/23 på eiendom til Rigstad / Tråsdahl
- Ber om at tomt 3 fjernes, grunnet vannpost (drikkevannskilde) nedenfor tomt 3

Knut Simensen og Trude Olafsen

- Ønsker ikke for mye tilrettelegging
- Skeptisk til veier

Eric Swane

- Skeptisk til nye veier, ønsker veieforslagene tatt ut av reg. planen
- Ønsker hytteområdet mest mulig i pakt med naturen, ikke urbanisering
- En veitrase vil komme nær et vannoppkomme

Erling Halse

- Eier tomt 110/24 på eiendom til Rigstad / Tråsdahl
- Ønsker ikke tomt nr. 3, grunnet avrenning ned til brønn - vannkilde

Frank Holiløkk

- Forventer at parkeringsplass må ligge der den er planlagt og ikke trekkes inn i hyttefeltet
- Tre at foreslåtte tomter ligger når vernegrensen og kunne bli trukket tilbake
- Plandokumentet er oversiktlig og greit, ellers ingen kommentarer

Geir Flatås og Rune Sletner

- Eier tomt 110/32
- Langt brev, vil bevare området slik det er nå
- Vil ta vare på naturen med det biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfoldet
- Ønsker ikke veier (forurensning, støy og støv)

Per Kristian Goksøyr (telefon)

- Eier tomt 110/26
- Skeptisk til tomt nr. 3

Anne Lise Nessæther og Eva Magnus

- Ønsker enkel standard på hytta, sterk motstander av nye veier
- Kan være aktuelt med strøm i fremtiden

I november 2013 foretok Borch Energi og Landskap en befaring sammen med planansvarlig i kommunen. Som en følge av tilbakemeldingene etter varselet om oppstart og konklusjoner fra felles befaring, ble det gjort følgende endringer:

- A. Tomt1 og 2 (Oddvar Resell) foreslås regulert uten vei
- B. Tomt 3 (Inghild Rigstad) må flyttes eller tas ut av forslaget på grunn av mange negative uttalelser.
- C. Tomt 4 og 31 (Sivert Aa) må flyttes eller tas ut av forslaget da de ligger for nær vassdrag
- D. Tomt 8 (Ola Lund) må flyttes eller tas ut av forslaget da den ligger for nær vassdrag.
- E. Flere forslag på nye tomter på eiendommen til Ola Lund (syd for 113/43)
- F. En ny tomt foreslått på eiendommen til Harald Helgetun – 115/4
- G. Ny vei mot 27 og 28 stoppes der den ender i dag (rett syd-vest for tomt 23)

Kostnadsoverslaget fra Sametinget ble avvist av grunneierne, og Borch Energi og Landskap tok den 26. august 2013 kontakt med kommunen og ba om bistand til å avklare dette spørsmålet. Kommunen har gjennom kommunikasjon med Sametinget avklart at den eneste mulige løsningen er å endre planområdet avgrensning slik at områder som ikke berøres av ny bebyggelse eller infrastruktur holdes utenfor. Kommunen har varslet Sametinget, Fylkesmannen og Fylkeskommunen om at dette vil bli gjort, men samtidig presisert at dette er uheldig da det bidrar til at den samlede plansituasjonen i kommunen blir mer uoversiktlig og mindre oppdatert. Sametinget har, basert på revidert plangrense, sendt revidert kostnadsoverslag som er godtatt av grunneierne. Befaring er planlagt gjennomført i høringsperioden.

PLANOMRÅDET

Beliggenhet

Hattan hyttefelt ligger i Resdalen på sydsiden av Resa. Mot syd og vest grenser hyttefeltet mot Trollheimen Landskapsvernområde.

Arealet er 1.033 dekar.

Laveste punkt er 475 moh. (i nord mot Jøla), høyeste punkt er 620 moh.

Topografi – vegetasjon

Arealet fremstår i dag som typisk myr- og fjellskog terreng. Boniteten er lav og hovedtreslaget er naturlig forynget furu – lite plantet gran. Videre står det mye bjørk spredt fordelt. De deler av området hvor det er verdifullt tømmer og ved og tilfredsstillende tilvekst, skal forbli areal for skogproduksjon. På bakken vokser det mye røsslyng og andre urter. Store deler av området er myrlendt og fuktig. Området strekker seg opp til snaufjellet. Disse arealene vil ikke bli berørt av hytteplanen. Området har relativt liten verdi som beite for husdyr. Det egner seg ikke for oppdyrking.

Reindrift

Fra langt tilbake i tid er det drevet med reindrift i området. Lokalnavnet «Aaltoegeajnoe» forteller om samiske tradisjoner. Både tidligere hyttebygging og nye forslag til utbygging prøver å ta hensyn til reindriftnæringen. Hytteeierne er bevisst på det drives reindrift i området. Det er lagt inn hensynssone for drivningslei i kommuneplanen. Disse drivningsleiene ligger utenfor Hattan Hyttefelt.

Kulturminner

Området er tidligere kartlagt. Det vises til eget avsnitt om kulturminner i selve planforslaget.

Biologisk mangfold

I følge Artsdatabanken er det registrert to forekomster av to arter på rødliste innenfor planområdet. Ingen av de foreslåtte hyttetomtene kommer i nærheten av disse.

Grunnforhold, flomfare, rasfare mm.

Ingen registrerte områder med leire eller rasutsatte masser

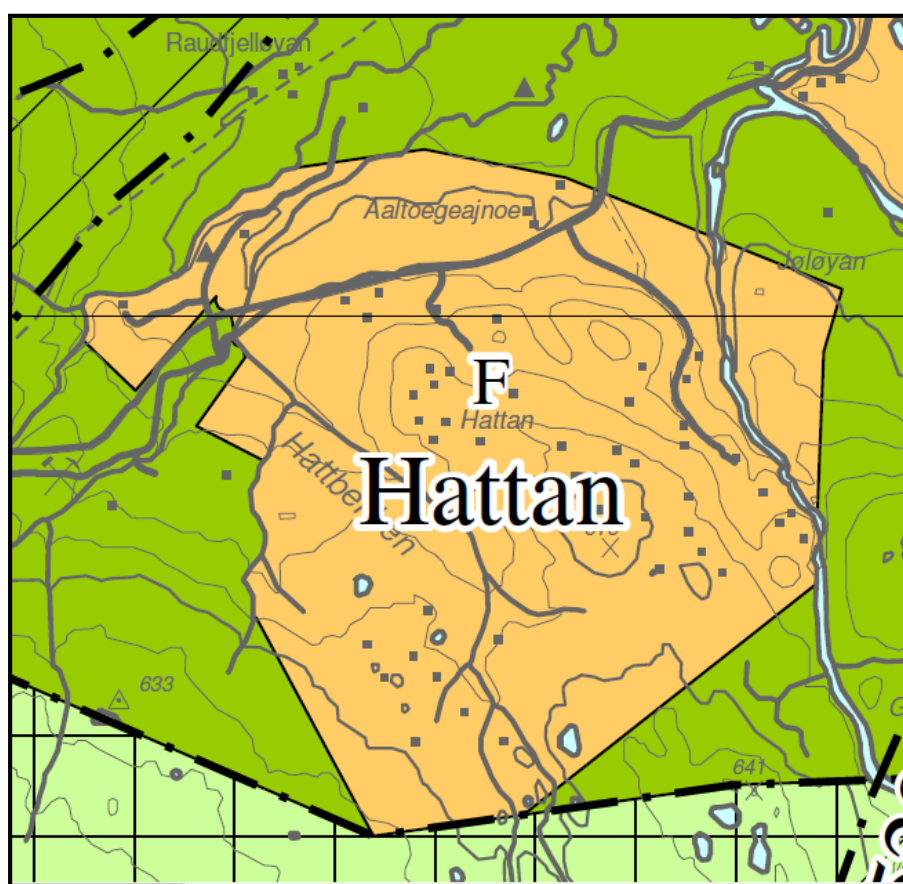
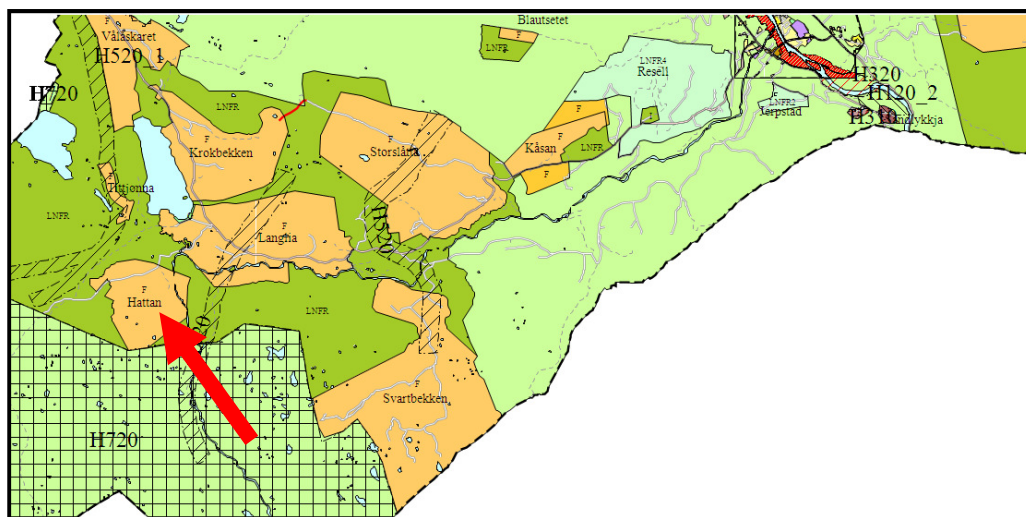
Eiendomsforhold

Planområdet strekker seg over utmarksteiger til flere private grunneiere. Dette er følgelig et eksempel på godt samarbeid over eiendomsgrensene.

Overordna planer

På grunnlag av innspill da kommuneplanen ble revidert, ble de de aktuelle områdene i Resdalen delt opp i hyttefelt. Oversiktskartene nedenfor viser hvordan de forskjellige hyttefeltene ligger i forhold til hverandre.

Reguleringsplan for Hattan hyttefelt



Utsnitt fra gjeldende kommuneplan

Gjeldende reguleringsplaner

Hele området ligger innenfor reguleringsplanen R0006 – Resdalen, delplan C.

PLANFORSLAGET

A. Bebyggelsen

I planforslaget er det regulert inn 10 nye hyttetomter. Tomtene skal være inntil 1.500 m². Tomtene er plassert mest mulig samlet. Da oppnår man at behovet for veibygging blir minst mulig, samtidig som at mest mulig areal forblir uberørt natur. På den måten blir friarealet større både for de som har hytte og de som ferdes i terrenget.

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. Det er lagt vekt på at hyttene ikke skal komme for mye til syne i skogen, samtidig som det skal være utsikt og åpenhet rundt tomtene.

De aller fleste nye tomter (nr. 1 – 10) og ledige, tidligere regulerte tomter (nr. 11 -32) er plassert mer enn 50 meter fra vassdrag slik det er definert i kommuneplanen. Følgende tomter kan komme noe nærmere:

- Tomt 6. Nærliggende bekk er svært liten og ikke fiskeførende. Tomta foreslås regulert uten byggegrense.
- Tomt 13. Tomta er tidligere regulert som en del av en rekke på 5 tomter langs Raufjellbekken. De 4 andre er fradelt og bebygd. Det vurderes som fornuftig å videreføre tomta i nytt planforslag fremfor å flytte den til en annet, mindre berørt område. Tomta er angitt på plankartet med byggegrense 25 meter.
- Tomtene 17, 18 og 28 vil sannsynligvis bli fradelt med deler av tomta nærmere vassdrag enn 50 meter. Det vil likevel være mulig å plassere bebyggelsen på den delen av tomta som er lengst unna vassdraget. Disse tomtene er angitt på plankartet med byggegrense 50 meter.

Det legges opp til at alle hyttetomtene skal fradeles og selges som selveide tomter.

B. Adkomst – Parkering

For de ti nye tomtene gjelder:

Det planlegges at det skal bygges sommervei helt frem til fire av tomtene – tomt nr. 7, 8, 9 og 10.

Tomtene 1 og 2 skal ha parkeringsplass langs Aaltoegeajnoeveien ved elva Resa.

Tomtene 3, 4, 5, og 6 skal ha parkeringsplass på regulert parkeringsplass på eiendommen gnr 133, bnr 2.

For tidligere fradelte tomter / eksisterende hytter:

For alle tidligere godkjente tomter og eksisterende hytter vises det til kartet for reguleringsplanen og innarbeidet praksis.

Vinterparkering er på den store parkeringsplassen ved Resvatnet.

Det vil ikke bli oppmerkede parkeringsplasser med tilviste plasser hvor hver hytte. Dette gjelder sommerparkering og vinterparkering.

C. Vann – Avløp

Det er opp til hver grunneier og hver tomteeier å planlegge vannkilde.

Den enkelte hytteeier kan i fremtiden søke om å få legge inn vann og søke om utslippstillatelse. Det må da legges opp til felles anlegg som flere hytteeiere samarbeider om.

D. Elektrisk strøm

I dag er det ikke ført frem strøm til området.

Dersom et kraftlag i fremtiden fører frem strøm, kan hver enkelt hytte koble seg på etter eget ønske

E. Renovasjon

Meldal kommune har innført tvungen hytterenasjon.

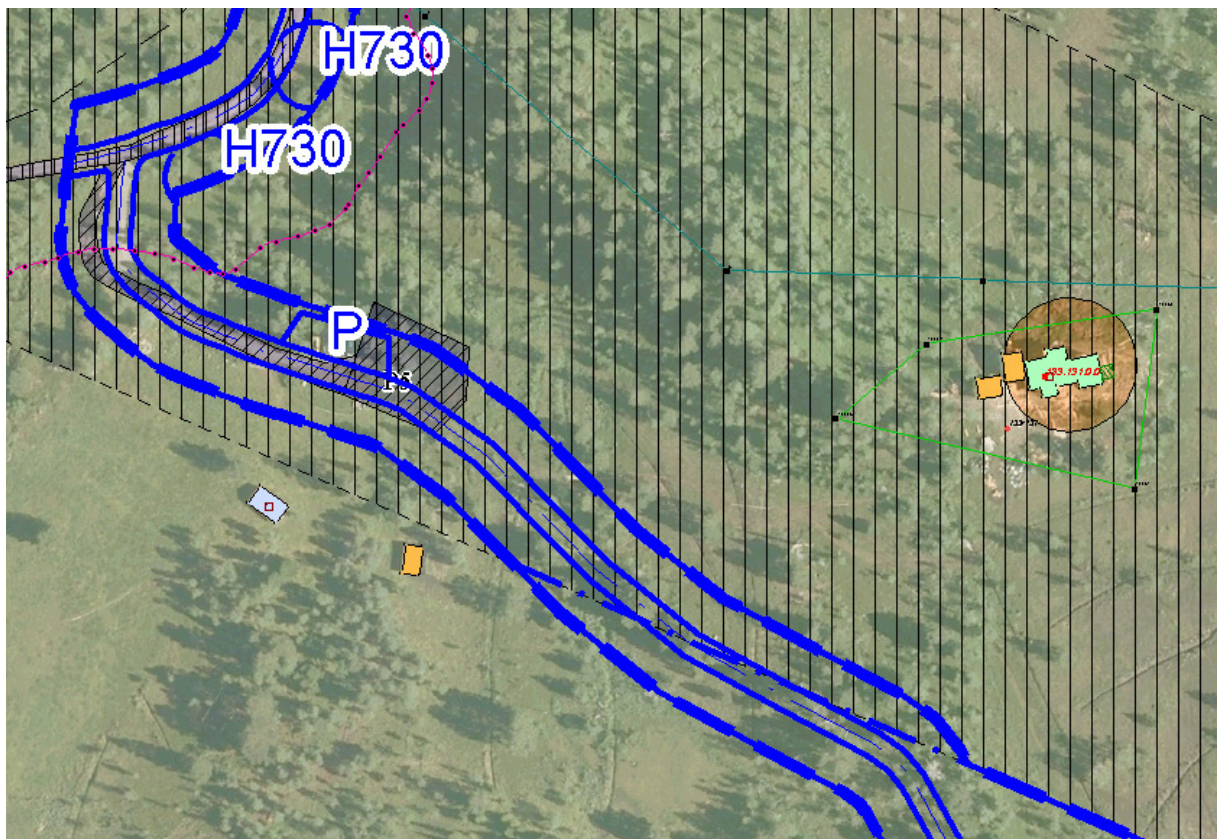
F. Kulturminner

Hensynssoner for kulturminner er videreført fra bevaringsområder i tidligere vedtatt plan.

Automatisk fredede kulturminner er lagt inn som båndleggingsområder etter lov om kulturminner (Hensynssone D). Der kulturminnet er registrert med flateobjekt i askeladden, er denne flaten lagt til grunn for båndleggingsområdet. Der det kun er registrert punkt er det lagt inn en 10 m buffersone for at kulturminnet skal fremstå tydelig på kartet, selv om det i bestemmelsene refereres til en 5 meters belte rundt kulturminnets synlige ytterkant.

Ikke fredede kulturminner og kulturminner uten avklart vernestatus er lagt inn som Hensynssone for bevaring av kulturminner og kulturmiljø (Hensynssone C). Dette er også i enkelte tilfeller brukt som buffersone rundt båndleggingsområdene og følger avgrensning gitt i nåværende plan.

Planforslaget åpner for ett nytt inngrep som berører hensynssone. I gjeldende plan er det regulert en større parkeringsplass (P5) inne i bevaringsområdet. Parkeringsplassen dekker i dag et mindre areal enn det planen åpner for. I planforslaget legges det opp til at dagens parkeringsplass ikke utvides, men at veien forlenges sørøstover ca. 100 meter før den kommer ut av bevaringsområdet og fortsetter til ny regulert parkeringsplass på eiendommen 133/2. Veistrekningen berører ingen registrerte kulturminner. Likevel legges det opp til at nåværende avgrensning av hensynssonen videreføres siden dette er en del av et større sammenhengende bevaringsområde i gjeldende plan.

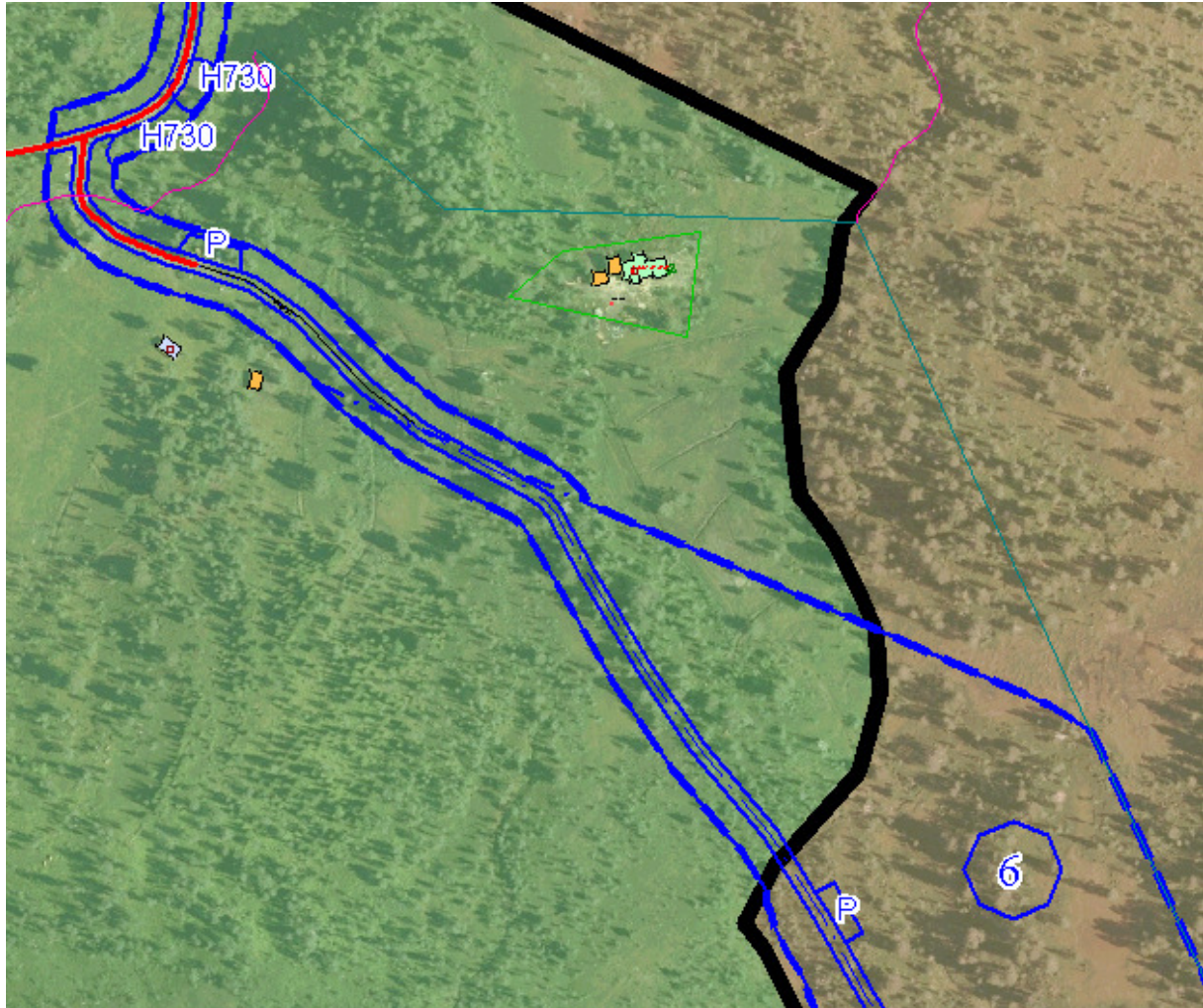


Planforslag vist med blå avgrensningslinjer over gjeldene reguleringsplan og ortofoto fra 2007.

G. Forhold til overordnet plan

Planforslaget er i tråd med overordnet plan med ett unntak:

Kommuneplanens avgrensning av området for fritidsbebyggelse gjør det umulig å få til vei inn til den sørlige delen av Hattan hyttefelt uten å legge traseen tvers gjennom det store bevaringsområdet som skiller den nordlige og den sørlige delen. Terrenget i bevaringsområdet er kupert og myrlendt, og en veitrase her vil utgjøre et langt større naturinngrep enn å forlenge eksisterende vei på sørsiden av bevaringsområdet. Planforslaget legger derfor opp til at det kan etableres ca. 330 meter ny veg innenfor LNFR-formålet i kommuneplanen.



Planforslag vist med blå avgrensninglinjer over gjeldene kommuneplan og ortofoto fra 2007.

REGULERINGSBESTEMMELSER j.fr. PBL § 12 - 7

i tilknytning til reguleringsplan for

Hattan hyttefelt

Vedtatt av Meldal kommune, kommunestyret 11.09.2014, Sak KS-044/14

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 de overlappende deler av reguleringsplan for R0006 – Resdalen, delplan C

Planområdet reguleres til formålene:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt.1)
- Samferdsel 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 Retningslinjer og utfyllende bestemmelser

Det vises til de til en hver tid gjeldende ”Retningslinjer for grunnutnytting av utmarksareal til hytte/fritidsbebyggelse i Meldal kommune”.

1.2 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.

1.3 Vannforsyning

Det er opp til hver grunneier og hver tomteeier å planlegge vannkilde.

1.4 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 komposteringstolett eller privat forsynt med tett beholder, og at spillvann (gråvann) føres til synkekum eller synkegrøter.

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 fra bekker, vann og drikkevannskilder, og slik at det ikke blir tilsig til disse.

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

På plankartet tilhørende reguleringsplan for Hattan er alle tomtene nummerert. Følgende nummersystem er benyttet:

1 - 10	ny nyttetomter
11 – 32	tidligere godkjente tomter – ikke fradelt/ikke bebygd – består som ledig
Gnr/bnr	eksisterende tomter, tidligere fradelt

2.1 Fritidsbebyggelse

2.1.1. Bebyggelsen

Hyttetomtens plassering er vist på reguleringsplanen med oransje farge. Nøyaktig hjørnepunkter blir fastsatt ved kartforretning og oppmåling. Hyttene skal plasseres slik at nedsatt pel kommer innenfor yttervegg på hovedbygning.

Tomtene 1 – 12 og 14 – 32 kan ikke bebygges nærmere enn 50 meter fra vann og vassdrag.

Tomt 13 kan ikke bebygges nærmere enn 25 meter fra vann og vassdrag.

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 35 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.

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.

Blanke plater på tak tillates ikke brukt.

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

Oppsetting av gjerde er ikke tillatt uten godkjenning fra kommunen. Gjerde kan ikke settes opp utenfor fradelt tomt for fritidsbebyggelse og kan bare godkjennes dersom gjerdet ikke kommer i konflikt med beite- og reindriftsinteressene. Søknad om oppføring av gjerde skal forelegges reindriftsnæringa.

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

Tomtenes areal skal være inntil 1,5 dekar

2.1.3. 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. 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.

Det kan ikke tas grusmasser fra elva til videre veibygging eller oppgrusing av parkeringsplasser.

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.

Adkomstveier kan benyttes av alle eiere av hyttetomter i området og av grunneierne.

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 veiforeningene.

3.2. Parkering

Før nye tomter kan selges, må hytteeiendommene i området være sikret tilstrekkelig kapasitet til sommer- og vinterparkering.

Om sommeren:

Der vei er regulert helt frem til tomtegrensen skal parkeringsareal opparbeides inne på selve tomten.

Tomtene 1 og 2 skal ha parkeringsplass langs Aaltoegeajnoeveien rett syd for elven Resa. Der veien har en utvidelse.

Tomtene 3, 4, 5 og 6 skal ha parkeringsplass på regulert parkeringsplass på eiendommen gnr 133, bnr 2.

For øvrige tomter der vei ikke er regulert helt frem til tomtegrense skal det benyttes nærmeste regulerte parkeringsplass.

Om vinteren:

Vinterparkering er på den store parkeringsplassen ved Resvatnet

3.3. Adkomststier

Tomter uten 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 grus på duk. Dette gjelder bare på de partier av traseen hvor terrenget ødelegges av gangtrafikk.

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

4.1. 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

4.2. Seterområde

I disse områdene gjelder de samme bestemmelser som for 4.1.

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

5.1. Bruk av vann og sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Tomtene 1 – 12 og 14 – 32 kan ikke bebygges nærmere enn 50 meter fra vann og vassdrag.

Tomt 13 kan ikke bebygges nærmere enn 25 meter fra vann og vassdrag.

6. Hensynssoner – PBL § 12-6

6.1. H570 - Bevaring kulturmiljø – Hensynssone C

Innen bevaringsområdet med fangstgroper, jernvinneanlegg og tjæremiler 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 bevaringsområdet må det gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen)

6.2. H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner – Hensynssone D

Kulturminnene er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte rundt den synlige ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6