

Vedlegg  
sak: 078/08

## REGULERINGSBESTEMMELSER j.fr. PBL § 26

i tilknytning til reguleringsplan for

# Frilsjøen syd hyttefelt

## A. GENERELT

### Planområdet:

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

Planområdet reguleres til formålene:

1. Byggeområder  
Område for fritidsbebyggelse
2. Landbruksområder  
Bruk av landbruksområdene
3. Spesialområder  
Private veier
4. Fellesområder  
Felles adkomstveier  
Felles parkering

## B. AREALBRUK

### 1. Byggeområder § 25 1.ledd pkt.1

#### 1.1. Bebyggelsen

Hyttenes plassering er vist på reguleringsplanen som orange felt.  
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.

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 skal utføres med småruter.

Blanke plater på tak 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.

Gjerder tillates ikke. Oppsetting av gjerde krever godkjenning etter skriftlig søknad.

### **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 m<sup>2</sup>, hvorav hovedhus på inntil 130 m<sup>2</sup> og uthus og/eller anneks på inntil 30 m<sup>2</sup> hver.

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

### **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.

## **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. Private veier**

Skogsveien langs sydsiden av Frilsjøen er privat vei.

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

### **4. Fellesområder § 25 1.ledd pkt.7**

#### **4.1. Felles adkomstveier**

Alle veier på innen for planområdet bortsett fra veien langs Frilsjøen, defineres som felles adkomstvei. Felles adkomstvei kan benyttes av alle eiere av hyttetomter innenfor området og kan benyttes av grunneier av teigen 21/7.

#### **4.2. Felles parkering**

Hver enkelt hytteeier skal parkere ved sin hytte.

Utvidet felles sommerparkering skal være der ny hyttevei (felles adkomstvei) tar av fra eksisterende vei langs Frilsjøen. Her kan gjester parkere og det er mulig å sette fra seg tilhenger med mer. Parkeringsplassen er felles for alle eiere av hyttetomter innenfor området og kan benyttes av grunneier av teigen 21/7. Fordeling av plasser skjer i samråd med grunneier.

Veien på sydsiden langs Frilsjøen har frem til nå ikke vært vinterbrøytet. Vinterparkering er planlagt ved parkeringsplassen for badeplassen ved østenden av Frilsjøen. Denne parkeringen er felles for alle hytteeiere. Fordeling av plasser skjer 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 hytte/fritidsbebyggelse i Meldal kommune*".

#### **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.