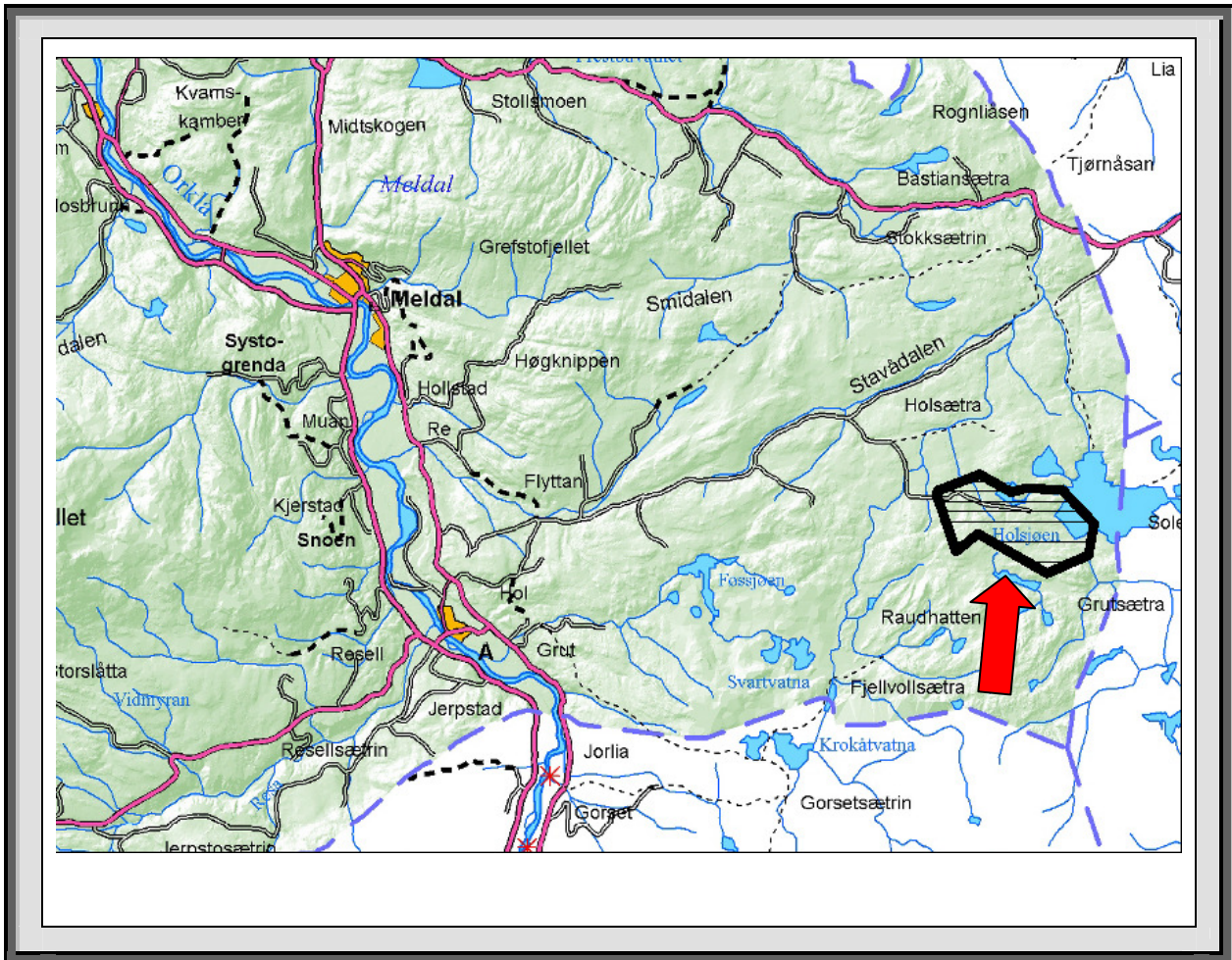


Reguleringsplan for

Hulsjøen

hytteområde



Reguleringsplan for HULSJØEN hytteområde

Planen er utarbeidet av Meldal kommune i henhold til plan- og bygningslovens §12 som en områdeplan.

Planen er utarbeidet i henhold til samarbeidsavtale mellom Jon Erik Grut – eier av eiendommen 108/1 i Meldal- og Meldal kommune.

Statskog har også vært involvert i planprosessen.

Innhold:

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

Ansvarlig planfremstiller:

Meldal kommune

Involverte større grunneiendommer/grunneiere:

Jon Erik Grut	gnr/bnr:	108/1
Statskog		109/10

Behandling:

Kunngjøring om igangsetting	05.03.2013	
Varsling av grunneiere	05.03.2013	
1. gangsbehandling	12.06.2013	
Offentlig ettersyn	17.06.2013 – 29.07.2103	
2. gangs behandling	27.09.2013	
Vedtatt kommunestyret	03.10.2013	

Beskrivelse

Innledning

Hulsjøen hyttefelt er et gammelt hytteområde. Utbyggingen har skjedd over mange år. Før første godkjente reguleringsplan ble vedtatt i 1980 var det 5 hytter i området. I dagens planer som ble vedtatt i 1980/2006 er det 125 godkjente hyttetomter innenfor planområdet.

På den del av planområdet som ligger på eiendommen 109/10 er det ikke skjedd reguleringsendringer siden 1980.

Gjeldende arealdel til kommuneplan for planområdet ble vedtatt av kommunestyret i Meldal 23. juni 2011.

I kommuneplanens arealdel ble det vedtatt 0 nye tomter i planområdet Hulsjøen.

Dette forhindrer ikke at det i planperioden kan foretas omreguleringer i planområdet innenfor de rammer som kommuneplanens arealdel med bestemmelser gir.

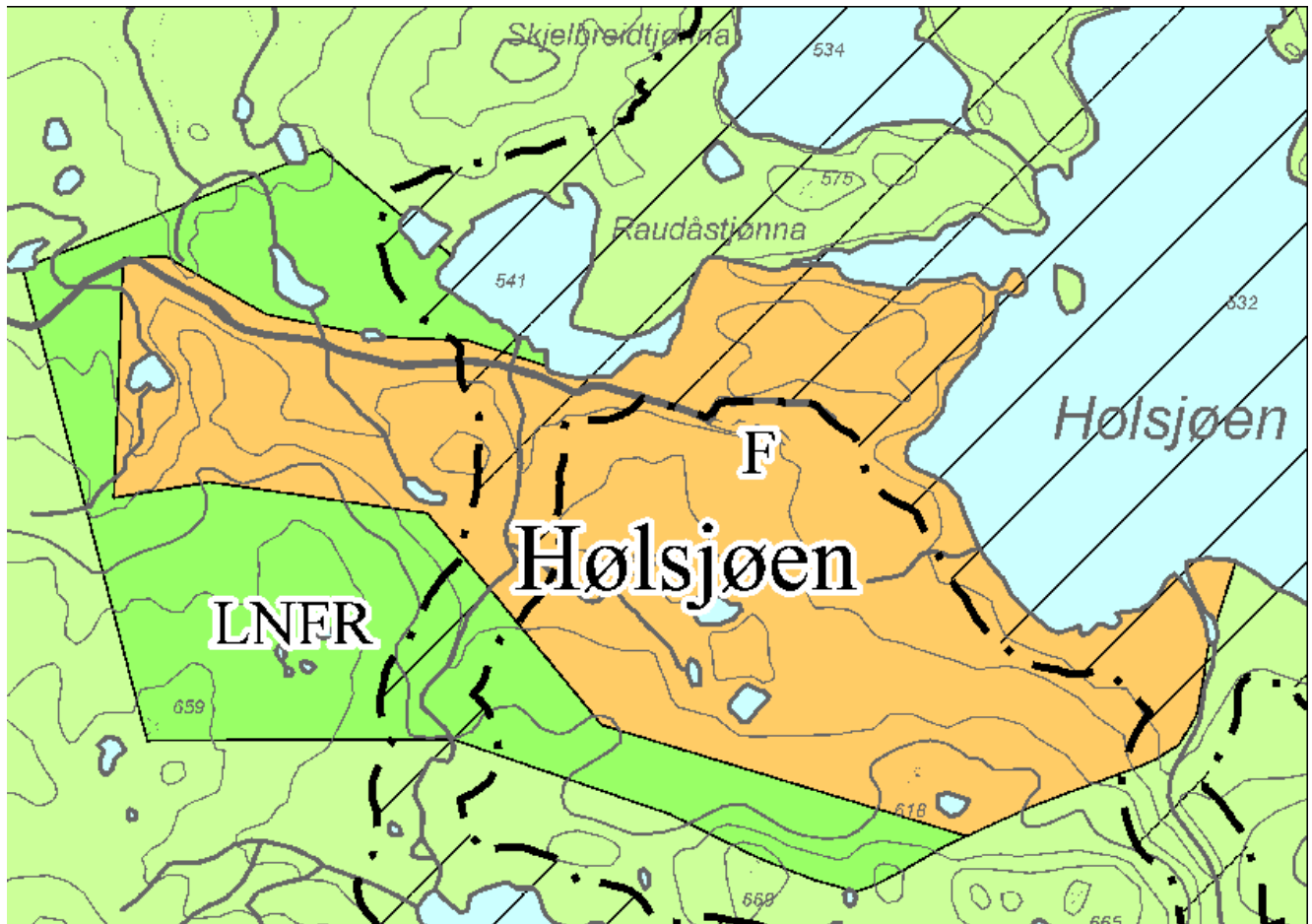
I kommuneplanens bestemmelser- bestemmelsenes pkt.3.2 - 4.ledd står flg.:

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

Innenfor planområdet foreslås at 10 tomter flyttes til ny plassering. Dette gjelder tomtene 37,39,40,42,43,45,50,58,60 og 61 på reguleringsplan fra 2006. Nye plasseringer har fått tomt nr. B1- B10.

I forhold til vernegrense for Svorkavassdraget flyttes tomtene ut av vernesonen.

PLANOMRÅDET



Det regulerte området ligger ved Hølsjøen. Feltet ligger øst i Meldal Kommune.

I tidligere reguleringsplaner er det godkjent 94 tomter på eiendommen 108.1 og 31 på eiendommen 109/10.

Disse tomtene er inntegnet i planen. Alle tomter på 109/10 er fradelt.

Tomtene skal plasseres som vist på reguleringskartet etter utstikking av grunneier. Tomtene er plassert med GPS. Veitraseer er inntegnet på kart og stukket ut med GPS.

Topografi – vegetasjon

Feltet ligger mellom 540 og 600 m. over havet og er bevokst med blandingskog med overvekt av furu. Terrenget er kupert, slik at hyttene i stor grad vil ligge skjermet for hverandre.

Eiendomsforhold

Planområdet ligger på to hovedeiendommer

108/1 Eier: Jon Erik Grut

109/10 Eier: Statsskog

Risiko- og sårbarhetsanalyse

	<i>Vurdering</i>	<i>Aktuelle tiltak</i>
Støy	Ingen	Ingen
Støv	Ingen	Ingen
Trafikk	Ingen økt trafikk, da det ikke medfører flere hytter i området enn de som allerede er godkjent	Ingen Generell varsomhet
Forurensning	Ingen økt forurensning, revidering av planen medfører ikke flere hytter	Ingen. Viser til reguleringsplanens avsnitt om vann-avløp-renovasjon
Estetikk	Viser til reguleringsplanens bestemmelser under punkt 2 Bygeområder	Følge bestemmelsene i reguleringsplanen
Kulturlandskap	Eksisterende terreng og vegetasjon bevares mest mulig. Jord- og skogbruksloven skal fortsatt gjelde	Følge reguleringsbestemmelsene
Vilthensyn	Noe elg i området. Erfaringer tilsier at dyrene ikke trekker ut av området p.g.a. hyttebygging	Ingen

Planforslaget

Forhold til overordna planer:

Planområdet er noe redusert i sør i samsvar med kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanen med bestemmelser er utarbeidet i samsvar med vedtatte bestemmelser og retningslinjer knyttet til kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

Bebyggelse og anlegg:

I planforslaget inngår ingen nye tomter/hytter.

10 tomter er flyttet og trukket ut av vernessonen for Svorkavassdraget og plassert lengre unna Hulsjøen. Dette er gjort for å få en mer samlet bebyggelse i tilknytning til planlagte veier i området, samt at det vil være lettere å utvikle annen infrastruktur i fremtiden.

Ved plasseringen er det tatt hensyn til den eksisterende bebyggelsen i planområdet.

Arrondering av hver enkelt tomt som ikke er fradelt er på reguleringsplanen merket med sirkel, og fastsettelse av eksakte eiendomsgrenser avklares ved fradeling i hvert enkelt tilfelle .

I tillegg er felles vannforsyningsanlegg (brønn) lagt inn i planen. Regulerte naustplasser er overført fra tidligere plan

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

108/1

I planen inngår ca. 1,7 km ny vei fordelt på 4 forgreninger. I tilknytning til veiene er det planlagt til sammen 4 nye parkeringsplasser.

109/10

I planen inngår ca. 1,4 km ny vei fordelt på 3 forgreninger. I tilknytning til veiene er det planlagt til sammen 3 nye parkeringsplasser.

Vann og avløp

I området er det mange oppkommer med godt vann. Vannkvaliteten er tidligere kontrollert og viser god kvalitet.

Vannforsyning for den enkelte blir påvist og godkjent av grunneier.

Opparbeidelse av vannføring fra kilde og fram til hytte gjøres fortrinnsvis i fellesskap mellom flere hytteeiere etter samråd med grunneier.

Vann kan ikke legges inn i bygninger før det foreligger utslippstillatelse i henhold til forurensningsloven- Forurensningsforskriftens §12.

Opparbeidelse av avløpsanlegg må i størst mulig grad skje som fellesanlegg der det ligger til rette for dette.

i tilknytning til reguleringsplan for
Hulsjøen hyttefelt

Vedtatt av Meldal kommune, kommunestyret 03.10.2013, Sak KS-057/13

A. GENERELT

Planområdet:

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

Ikke fradelte tomter er vist med ring der pel for hytteplassering ligger.

Planområdet reguleres til formålene:

Bebyggelse og anlegg §12.5-1

- Hytter
- Vannforsyningsanlegg
- Naustplasser

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur §12.5-2

- Vei
- Parkering

Landbruks,- natur friluftsmål samt reindrift §12.5-5

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

Bruk og vern av sjø og vassdrag § 12.5 -6

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Hensynssoner §12.6

- H570 Bevaring kulturmiljø – Hensynssone C
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner – Hensynssone D

B. AREALBRUK

Bebyggelse og anlegg – hytte-/naustområder

1. Bebyggelsens plassering

- Hyttene plasseres i henhold til godkjent byggetillatelse.
- Pelen som er satt opp på hver tomt skal stå innefor hyttens yttervegger.
- Tomtene stikkes ut i samråd med grunneier og seksjon utvikling i kommunen.
- Tomter fradeles med areal fra 1000m²-2000m²
- Naust kan oppføres i rekke med maks 3 enheter eller enkeltvis på regulerte områder for naust. Naust skal i hvert enkelt naustområde ha tilnærmet lik utforming.

2. Utnyttelsesgrad

- Det tillatt å føre opp 1 hytte, 1 uthus og 1. anneks på tomten
- Utnyttelsesgrad settes til 30% BYA/BRA av tomtens størrelse.

3. Bebyggelsens utforming

- Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 15 og 35 grader. Taktekket skal ikke være av materialer som gir refleks. Naturmaterialer er å foretrekke.
- Utforming, materialvalg og fargebruk skal mest mulig tilpasses naturpreget i området, og skal ha mørke fargetoner.
- Åpninger mellom jordbakke og rammeverk må forblendes eller ordnes på en slik måte at dyr ikke kommer under og blir sittende fast.

4. Gjerder

- Gjerde tillates i alminnelighet ikke oppsatt. Når særlige grunner tilsier det, kan bebyggelsen inngjerdas etter at tillatelse er gitt av kommunen. Gjerde må ikke virke skjemmende.

5. Terreng og vegetasjon.

- Eksisterende terreng og vegetasjon bevares mest mulig.
- Felling av trær utenom egen hyttetomt, skal kun gjøres etter avtale med grunneier.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

1. Adkomst og parkering

- Det kan opparbeidet sommervei inn i planområdet med felles parkeringsplasser. Veiene bygges med en bredde min. 3m og maks. 3,5m. I sterke horisontalkurver kan veibredden økes noe. Skjæringer/fyllinger skal utjevnes og tilekkes med torv fra vegtraseen eller tilsås.
- Tomtene har felles adkomst etter Foss-sæterveien og fra Aurebekken etter privat vei, Hulsjøveien, fram til P2.
- Vinterbrøyting av veier, med avkjørsel fra Hulsjøveien og parkeringsplass P2, og videre inn i planområdet tillates ikke.
- Alle veier på plankartet kan benyttes til landbruksformål.
- Hver hytte skal ha en parkeringsplass til 1 ½ bilplass.
- Fra Hulsjøveien og parkeringsplass P2 er det inntegnet veier inn i hytteområdene som vist på plankartet. Disse veiene skal kun benyttes av hytteeiere og besøkende, og kan stenges fysisk for andre.
- Etter godkjent søknad kan felles stier opparbeides over bløte områder med fiberduk og grus med inntil 1 m. bredde.

Vei og parkering skal være felles for:

- P2 og P13 er parkeringsplasser åpen for alle med lovlig adkomst langs Hulsjøveien.
- Parkeringsplass P2- P8 er felles for gnr. 108 bnr. 1 og hytteeiendommer utskilt fra denne eiendom. Avtale om eksakte plasser for de forskjellige hytteeiendommene avtales ved opparbeidelse av de forskjellige parkeringsplassene.
- Parkeringsplassen P11, P12 og P14 er felles for gnr. 109 bnr. 10 og hytteeiendommer utskilt fra denne eiendom. Avtale om eksakte plasser for de forskjellige hytteeiendommene avtales ved opparbeidelse av de forskjellige parkeringsplassene.
- Der vei går langs tomtegrense eller over hytteeiendommen kan det opparbeides avkjørsel og parkering på egen tomt.
- Ved opparbeidelse av nye veier og parkeringsplasser skal alle aktuelle hytteeiendommer få tilbud om deltakelse.

Landbruks,- natur friluftsmål samt reindrift

- Dette er områder der det ikke tillates annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er tilknyttet landbruks- og reindriftsnæring, men mindre byggverk som gapahuk m.m. som vil være en naturlig del av utførelse av friluftsliv kan tillates etter søknad

Hensynssoner

1. 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)

2. Båndlegging etter lov om kulturminner – Hensynssone D

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

Andre bestemmelser.

Dispensasjoner:

- I medhold av plan- og bygningslovens §19 kan mindre vesentlige endringer fra disse bestemmelsene tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i Plan og bygningsloven med forskrifter.

Vann – avløp – renovasjon.

J.fr. forurensningsloven med forskrifter og retningslinjer, bestemmelser for grunnutnytting av utmarksareal til hytter, fritidsbebyggelse vedtatt av Meldal kommune.

1. Vann
 - Det anlegges private eller felles vannforsyning i samråd med grunneier og kommunen.
2. Avløp/avtrede
 - Hver hytte skal være utstyrt med nødvendig avtrede.
 - Kommunen påbyr at det benyttes biologisk komposteringstolett eller privet forsynt med tett beholder, og at spillvann føres til synkekuem eller synkegrøft.
 - Kjemikalieklosett tillates ikke.

- Utslagsplass for spillvann må plasseres og vedlikeholdes slik at den blir minst mulig skjemmende, og slik at bekker, vann og drikkevannskilder ikke forurenses.
- Eventuelle synkebrønner og avløpsrør må legges lengst mulig fra bekker, vann og drikkevannskilder, og slik at det ikke blir tilsig til disse.
- Vann kan ikke legges inn i bygning uten at det foreligger godkjent utslippstillatelse fra kommunen i henhold til forurensingsloven med forskrifter.

3. Renovasjon

- Avfall bringes til godkjent avfallsdeponi.
- Fast eller flytende avfall må ikke jordslåes, henlegges eller ledes slik at det blir til sjenanse for andre.