



aktiv.

Hyttetomter Stolsmoen (Frilsjøen), 7332 LØKKEN VERK

**Fin mulighet til å skaffe seg
hyttetomt ved Frilsjøen!**



Eiendomsmegler

Anders Skjetne Rygg

Mobil 917 58 829

E-post anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Fra kr 340 000,-

Omkostn.: Kr 27 640,-

Total ink omk.: Kr 367 640,-

Selger: Erik Kalstad

Salgsobjekt: Tomt

Eierform: Eiet

Tomtstr.: Ca. 1000 m²

S

Gnr./bnr. Gnr. 458, bnr. 1-3

Oppdragsnr.: 1702230022

Frilsjøen - flotte naturområder både sommer og vinter.

Flott fritidsområde ved Frilsjøen i tidligere Meldal kommune (Orkland kommune fra 01.01.20). Området er mye benyttet for friluftsliv og det er mange eksisterende hytter her. Kombinasjon av Frilsjøen, skog, turmuligheter og kort avstand til Løkken og Meldal sentrum, oppleves av mange som ideelt.

Det er tomter i tre hyttefelt. Feltene har ulike egenskaper, så her kan man finne noe for hver smak. Hyttefelt Stolsmogrenda byr på flott utsikt fra luftige tomter med gode solforhold. Stolsmoen har lett adkomst med skiløypa tilgjengelig. Her er det noe flattere og ligger lavere i terrenget. Felt Vollabekken er det nyeste feltet. Dette ligger nærmest Frilsjøen. Hyttetomtene ligger i et kupert terreng slik at hyttene vil ligge godt skjermet for hverandre. Det er vei til eiendommen og innlagt strøm. Det er lagt til rette fra grunneier med drikkevann fra boret grunnvannskilde. Alle tomter skal ha gråvannsavløp til infiltrasjonsanlegg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	11
Nabolagsprofil	21
Reguleringsplaner	23
Budskjema	133

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

Ca. 1000 m²

Tomtebeskrivelse

Fritidstomter. Grunneier, Erik Kalstad, selger totalt 15 tomter. Tomtene ligger under parsellene gnr 58 bnr 1, 2 og 3. Tomtene vil bli fradelt etter salg. Fradeling betales av kjøper. Tomtene er ikke fradelt. Grunneier/selger opplyser at tomtene blir ca. 1000 kvm.

Følgende gebyr er opplyst av kommunen:

Gebyr for arbeider etter Matrikkeloven gjeldende fra 01.01.2016

Vedtatt av kommunestyret 17.12.15

2016

1. Oppretting av matrikkelenhet

1.1 Oppretting av matrikkelenhet og festegrunn hvor grensepunkt ikke er fastlagt i reg.plan

Areal fra 0 - 1500 m² : 17 986

Areal fra 1501 - 5000 m²: 12 736 + 3,50*X m²

Areal fra 5001 m² - økning pr. påbegynt daa : 1 607

Tilleggsareal: 5 289 + 10,58 * X m²

For tilleggsareal over 1500m² regnes gebyr etter alternativ linje 2 evt. linje 3.

For punktfeste regnes ½ gebyr etter alternativ linje 1.

1.2 Oppretting av matrikkelenhet og festegrunn hvor grensepunkt er fastlagt i reg.plan

Areal fra 0 - 1500 m²: 16 000

Areal fra 1501 - 5000 m²: 10 750 + 3,50*X m²

Areal fra 5001 m² - økning pr. påbegynt daa: 1 607

Beliggenhet

Flott fritidsområde ved Frilsjøen i tidligere Meldal kommune (Orkland kommune fra

01.01.20). Området er mye benyttet for friluftsliv og det er mange eksisterende hytter her. Kombinasjon av Frilsjøen, skog, turmuligheter og kort avstand til Løkken og Meldal sentrum, oppleves av mange som ideelt.

Det er tomter i tre hyttefelt. Feltene har ulike egenskaper, så her kan man finne noe for hver smak. Hyttefelt Stolsmogrenda byr på flott utsikt fra luftige tomter med gode solforhold. Stolsmoen har lett adkomst med skiløypa tilgjengelig. Her er det noe flatere og ligger lavere i terrenget. Felt Vollabekken er det nyeste feltet. Dette ligger nærmest Frilsjøen. Hyttetomtene ligger i et kupert terreng slik at hyttene vil ligge godt skjermet for hverandre. Det er vei til eiendommen og innlagt strøm. Det er lagt til rette fra grunneier med drikkevann fra boret grunnvannskilde. Alle tomter skal ha gråvannsavløp til innfiltrasjonsanlegg.

Orkland kommune er en attraktiv fritidskommune. Lett tilgjengelig med ca. 40 min kjøring fra Orkanger og i overkant av 1 time fra Trondheim kommune.

Ved Frilsjøen har man campingplass. Flott badestrand like ved campingen, her møtes både lokale og fritidsfolk for å nyte en forfriskende dukkert. På campingen selges det fiskekort. Grunneier disponerer også laksevald i Orkla.

Tomter har prisantydning fra kr. 340 000 - 440 000,- Eier stiller på visning og gir da nærmere beskrivelse av de ulike områdene og kvalitetene.

Ta kontakt for avtale om besiktigelse av tomtene!

Adkomst

Fra Trondheim kjører du E39 til Orkanger, fortsetter til Fannrem og følger Rv 65 mot Svorkmo. Ved Svorkmo følger du skilting til Løkken verk. Sving til venstre mot Frilsjøen/Hovin. Det er skiltet til Stolsmogrenda ved enden av Frilsjøen.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Diverse

Kjøperen er selv ansvarlig for å byggeanmelde samt å fremskaffe bygningsmyndighetenes godkjenning for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes. Kostnader ifbm. byggeanmeldelse, tilknytningsgebyr, grunnundersøkelser, geoteknisk rapport m.m. påhviler kjøper.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Tomtene fradeles fra gnr. 458, bnr. 1-3 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei. Grunneier/selger opplyser at han står for brøyting. Her må det betales årsavgift.

Vann og avløp Det er lagt til rette fra grunneier med drikkevann fra boret grunnvannskilde. Alle tomter skal ha gråvannsavløp til innfiltrasjonsanlegg.

Eier opplyser: Det er gråvannsavløp på Stolsmogrenda og Stolsmoen, men er og sortvann på det nye feltet Vollabekken. Påkobling vann og avløp er inkl i pris.

Ved besiktigelse av feltet vil eier opplyse nærmere om vei, vann og avløp for den aktuelle hyttetomta.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan for Vollabekken Hyttefelt og Reguleringsplan for Stolsmoen og Stolsmogrenda Frilssjøen hyttefelt følger vedlagt i salgsoppgaven.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av tomten er konsesjonsfritt på visse vilkår, ref. egenerklæring om konsesjonsfrihet:

- tomten må bebygges innen 5 år
- tomten må bebygges slik plansituasjonen forutsetter

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Det gjøres oppmerksom på at overtagelse ikke kan finne sted før tomten er fradelt og oppmålt.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Fra kr 340 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

- 15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
- 2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
- 240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
- 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
- 8 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 340 000,00))

27 640,- (Omkostninger totalt)

367 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 27 640

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring ved tomtesalget.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr 20 000,-pr. tomt. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedsføringspakke kr 11 900,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Anders Skjetne Rygg
Eiendomsmegler
anders.skjetne.rygg@aktiv.no
Tlf: 917 58 829

Ansvarlig megler

Anders Skjetne Rygg
Eiendomsmegler
anders.skjetne.rygg@aktiv.no
Tlf: 917 58 829

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93
7300 Orkanger

Salgsoppgavedato
16.02.2024

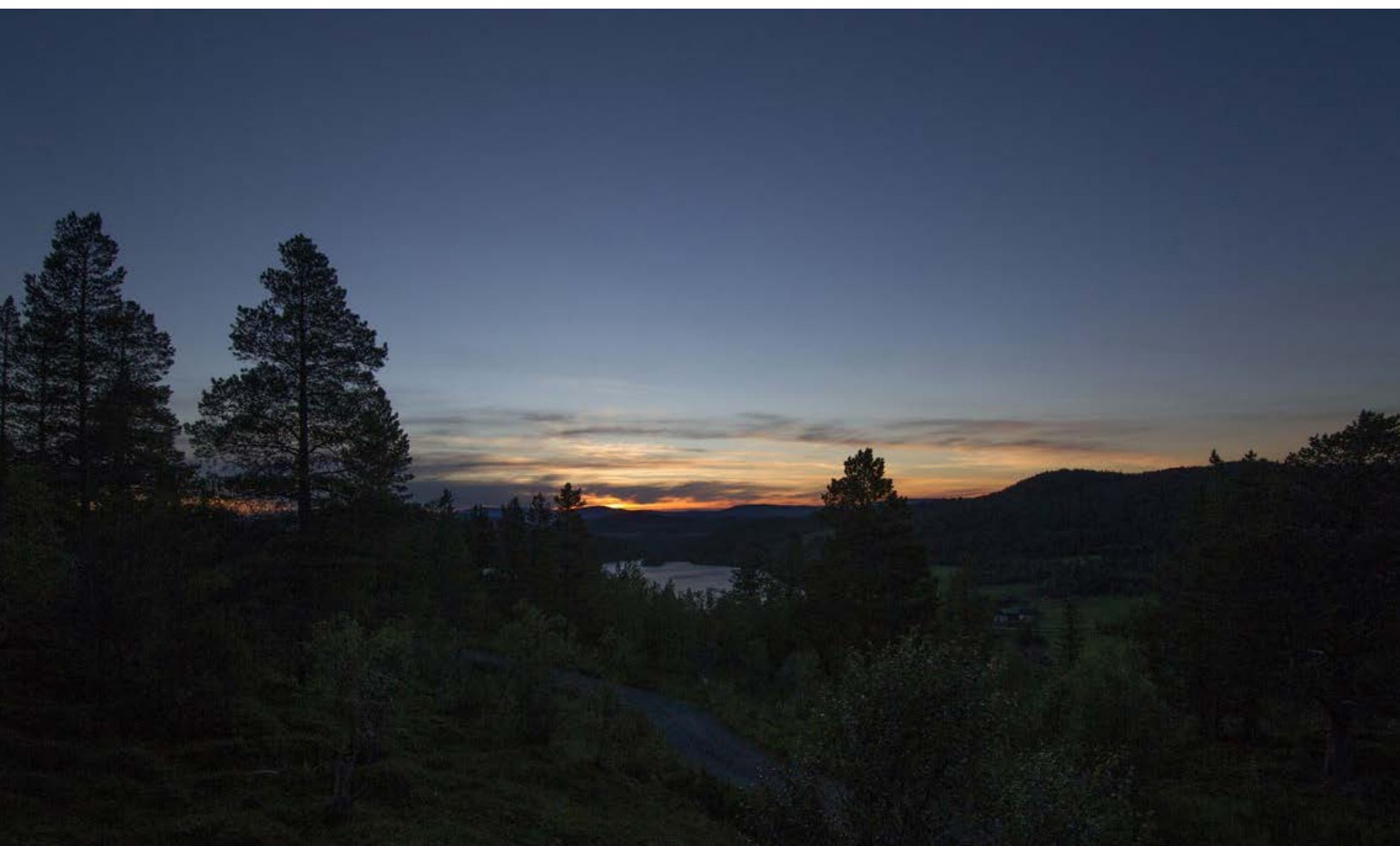
















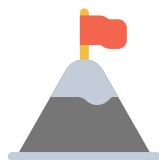


Vedlegg

Stolsmo

Høyde over havet

388 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	1 t 34 min 🚗
✈ Ørland lufthavn	2 t 10 min 🚗
🚍 Midtskogen Linje 460	8 min 🚗 5.4 km
🚍 Varsmoen Linje 460	9 min 🚗 6.1 km

Avstand til byer

Orkanger	41 min 🚗
Trondheim	1 t 16 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 YX Storås	21 min 🚗
🚗 Varig Orkla Arena	33 min 🚗

Vintersport

Alpin

- Løkken alpinbakke
- Kjøretid: 10 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Thamshavnbanen	14 min 🚗
Hoston Friluftsområde	34 min 🚗

Sport

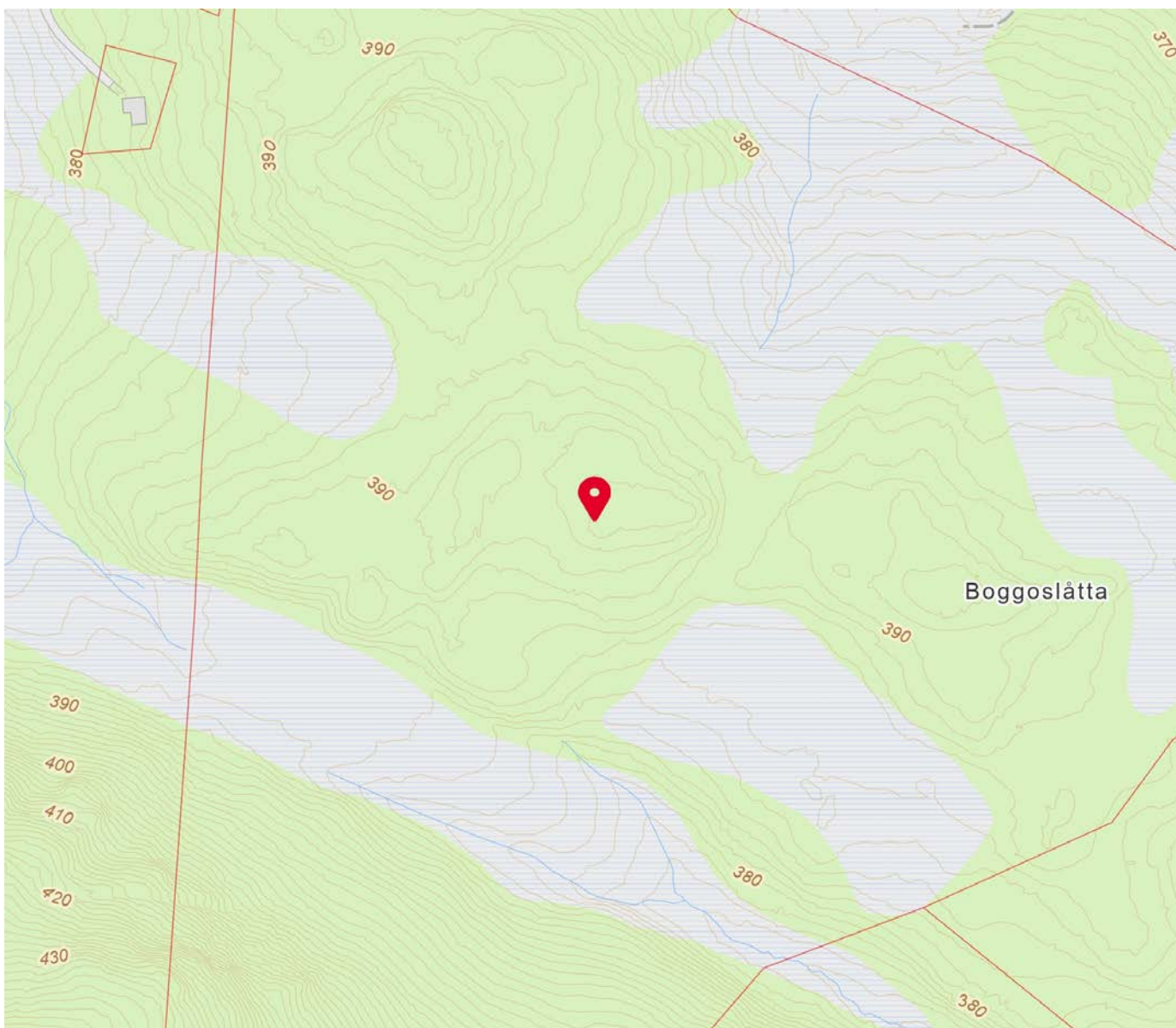
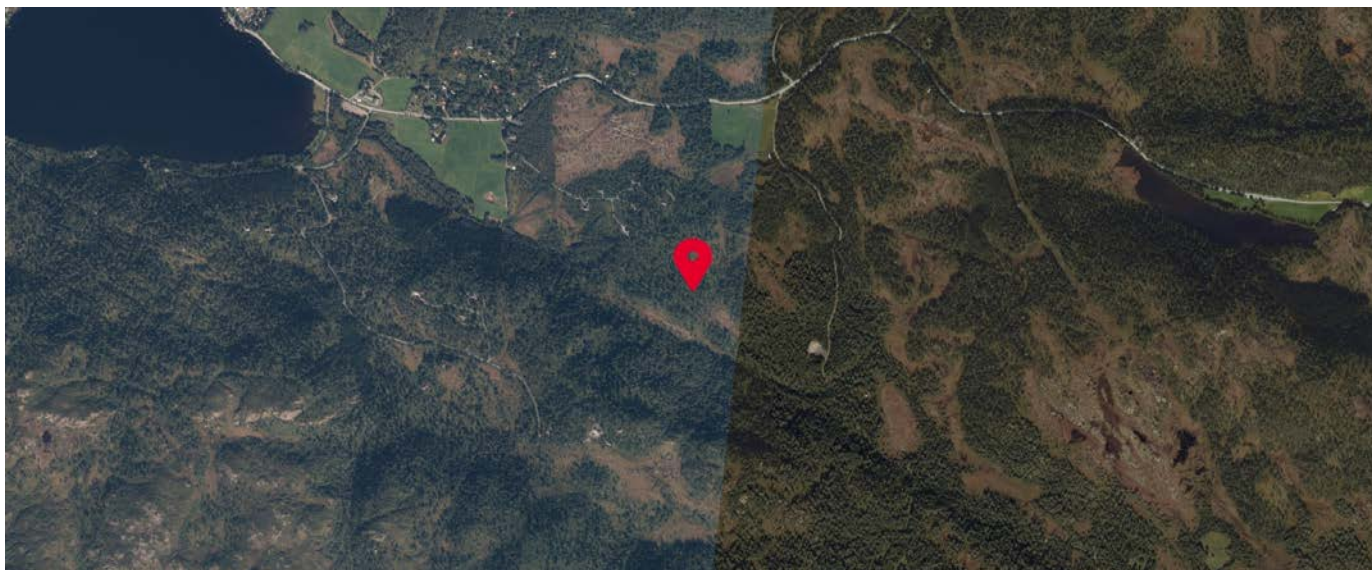
⚽ Meldalshallen Aktivitetshall	11 min 🚗 7.9 km
⚽ Grefstad skole- balløkke Ballspill	13 min 🚗 10.1 km
🏊 Løkken treningssenter	14 min 🚗

Dagligvare

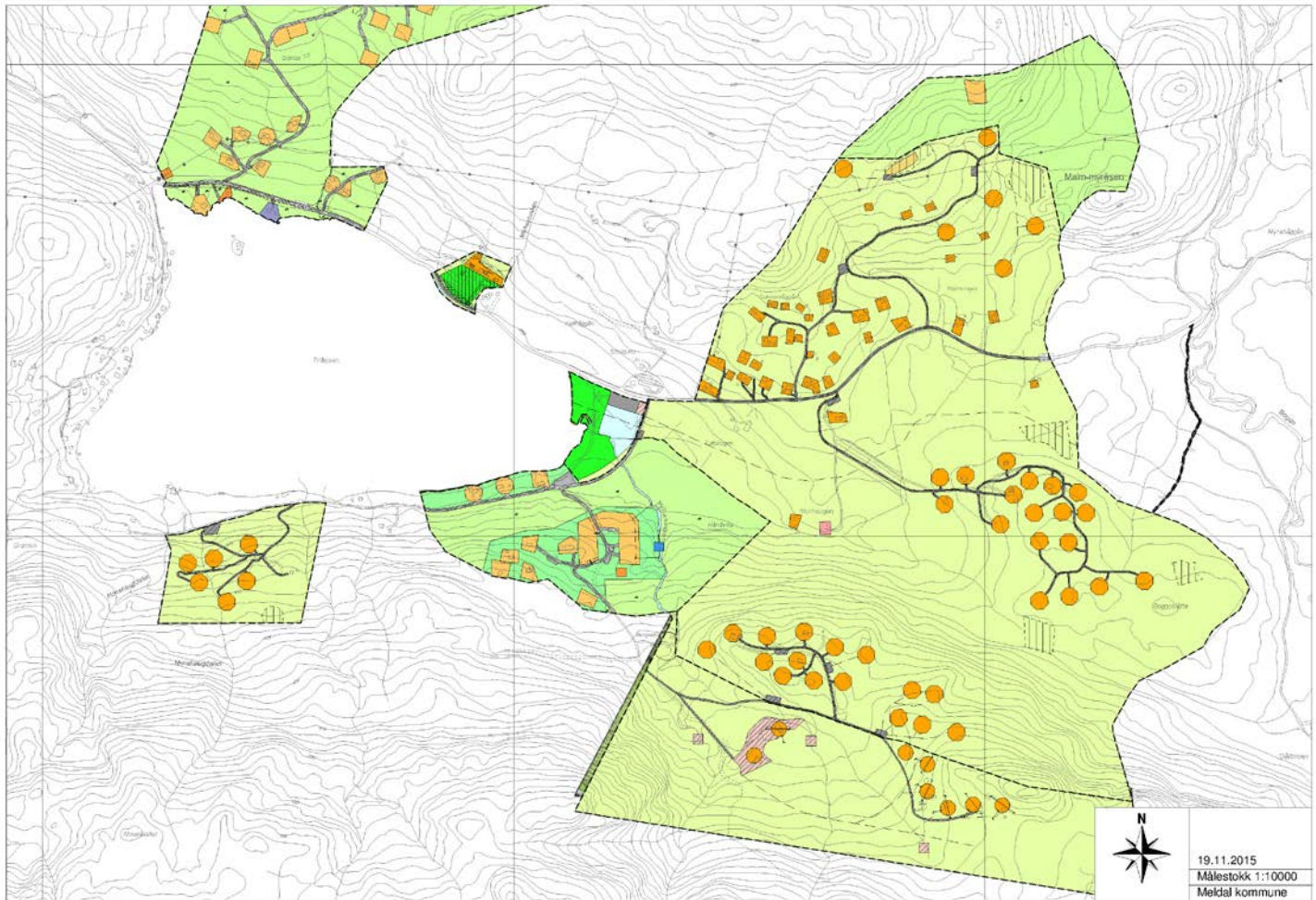
Spar Meldal	13 min 🚗
Coop Extra Løkken Post i butikk, PostNord	14 min 🚗 10.2 km

Varer/Tjenester

🏪 Apotek 1 Fannrem	35 min 🚗
--------------------	----------



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Orkla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Tegnforklaring for Reguleringsplaner i Meldal kommune

Gjelder for planer etter PBL2008

Denne oversikten er eksportert fra plandatabasen 12.09.2012

Reguleringsplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

-  Boligbebyggelse
-  Barnehage
-  Råstoffutvinning
-  Steinbrudd/masseuttak

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

-  Grønnstruktur
-  Naturområde
-  Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)

-  Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift
-  Landbruksformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel

Reguleringsplan for Stolsmoen og Stolsmogrenda Frilsjøen hyttefelt



grunneiendom Stolsmo
gnr 58, bnr 2 og gnr 58 bnr 3

Meldal kommune

2008

Denne planen er en sammenføring av to tidligere planer:

- *Frilsjøen hyttefelt, Stolsmo 58/3, godkjent 2002 og*
- *Stolsmo hyttefelt 58/2, godkjent i 2003*

I forbindelse med sammenføringen av planene er det også foretatt enkelte justeringer av plassering av tomtene og justering av veitraseene.

Reguleringsplan for

Stolsmoen og Stolsmogrenda

Frilsjøen hyttefelt

Meldal kommune

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

Privat forslag fra grunneier:
Erik Kalstad
Bjørge 2
7336 Meldal

Godkjent: 4. september 2008 av Meldal kommunestyre – sak 050/08

Utbildet av	<i>v/ Hans Christian Borchsenius</i> forstkandidat
	adresse: Ressveien 58, 7336 Meldal
	telefon: 918 11 623
	Web: borchsenius.net
april 2008	E-post: orkla.trebrensel@borchsenius.net

BESKRIVELSE

INNLEDNING

Bureisningsbruket Stolsmo Østre ble delt fra hovedgården i 1934. Hele eiendommen var på ca 600 dekar og består for det meste av utmarksområder foruten ca 55 dekar innmark. Erik Kalstad kjøpte i 1999 Stolsmoen Østre 58/3 (på sørsiden av Seterdalsveien). I 2007 kjøpte han Stolsmoen 58/2 (på nord- og sørsiden av Seterdalsveien).

Han skal overta brukene Kalstad 21/1, Stolsmoen 58/1 og Grønli 59/1 etter sin far Andreas Kalstad.

For å styrke økonomien i en for tiden presset næring, vil Kalstad selge hyttetomter. Han vil styrke næringsgrunnlaget med levering av ved, brøyting og div. servicefunksjoner for hytteeierne. Han har også mulighet for å delta i byggeprosessen av hyttene.

Frilsjøen Camping er en familiebedrift som ligger like i nærheten av hyttefeltet. Utleie av hytter for uten salg av fiskekort, båttutleie etc. kan gi et godt tilskudd til gårdsdriften.

"Stolsmoen og Stolsmogrenda Frilsjøen hyttefelt" planlegges med 78 selveiende (fradelte) hyttetomter. Dette fordeler seg på 46 nye tomter og 32 eksisterende tomter.

Tidligere planer:

- Frilsjøen hyttefelt, Stolsmo 58/3, godkjent 2002 og
- Stolsmo hyttefelt 58/2, godkjent i 2003

blir med dette sammenføyet til én felles plan. Det vises til vedlagte kartskisse for å gjøre det tydelig hvor de to planene lå i forhold til hverandre før. På kartskissen fremkommer det også hvilke hyttetomter som justeres. Antall nye planlagte hyttetomter er det samme som på de allerede godkjente planene 46 stk.

I forbindelse med denne sammenføyningen blir det også utarbeidet nytt digitalt kart.

PLANOMRÅDET

Området rundt Frilsjøen er mye benyttet som område for friluftsliv og det er et betydelig med hytter der i dag. Området er med andre ord allerede i stor grad påvirket av menneskelig aktivitet. Det er attraktivt for badeturister og etterspørsel etter hyttetomter er stor. Kombinasjonen av vannspeil, skog, jordbruk, turmuligheter og kort avstand til butikker oppleves av mange som ideelt på Frilsjøen. Like ved ligger Løkken verk med mange kultur og opplevelsestilbud.

A. Beliggenhet

Planområdet ligger i Seterdalen på sør og sørøst for Frilsjøen. Adkomst til Frilsjøen er via Seterdalsveien – fylkesvei 741. Avstand til Løkken verk 8,7 km og avstand til Meldal sentrum er 9,1 km langs vei. Høyden over havet strekker seg fra 360 moh til 490 moh.

Avgrensningen av feltet er vist med stiplet linje på plankartet. Seterdalsveien går tvers i gjennom feltet. Slik at feltet har en nordlig del og en sørlig del. Avgrensningen følger eiendomsgrenser på økonomisk kartverk.

Innenfor reguleringsgrensen skal hyttene plasseres som vist på plankartet.

Totalt er området for reguleringsplanen 908 dekar.

Stolsmoen og Stolsmogrenda Frilsjøen hyttefelt deles opp slik:

- Stolsmogrenda
 - høyt oppe i åsen sør for Seterdalsveien
 - fra tomt nr 1 til tomt nr 16 16 nye tomter
 - (nr 2 er allerede solgt og bebyggt)
 - ingen eksisterende tomter fra tidligere
- Stolsmoen
 - på moen øst for jordstykket sør for Seterdalsveien
 - fra tomt nr 17 til tomt nr 34 18 nye tomter
 - (nr 21 er allerede solgt og bebyggt)
 - (nr 19 og 22 er solgt, men ikke bebyggt)
 - 1 eksisterende hytte fra tidligere
- nord for Seterdalsveien
 - fra tomt nr 35 til tomt nr 46 12 nye tomt

NB Plassering av alle tomtene nord for Seterdalsveien må gjøres på nytt ved en senere anledning. Dagens eier vil vurderer hele området på nytt og ønsker å plassere tomtene på en annen måte enn tidligere eier.

- 31 eksisterende hytter fra tidligere

B. Topografi – vegetasjon

Arealet fremstår i dag som typisk skogterreng med noe variasjon i tetthet og alder på trærne. Boniteten er lav og hovedtreslaget er naturlig forynget furu – lite plantet gran. Spesielt på den øvre delen av hyttefeltet (Stolsmogrenda) er skogen glissen og jordsmonnet tynt slik at det ikke er høyverdi skogareal for tømmerproduksjon som omdisponeres. De deler av området hvor det er verdifullt tømmer og tilfredsstillende tilvekst skal forbli areal for skogproduksjon. På bakken vokser det mye røsslyng og andre urter. Deler av området er myrlendt og fuktig. Disse arealene vil ikke bli berørt av hytteplanen. Området har relativt liten verdi som beite for husdyr. Det egner seg ikke for oppdyrking.

C. Eiendomsforhold

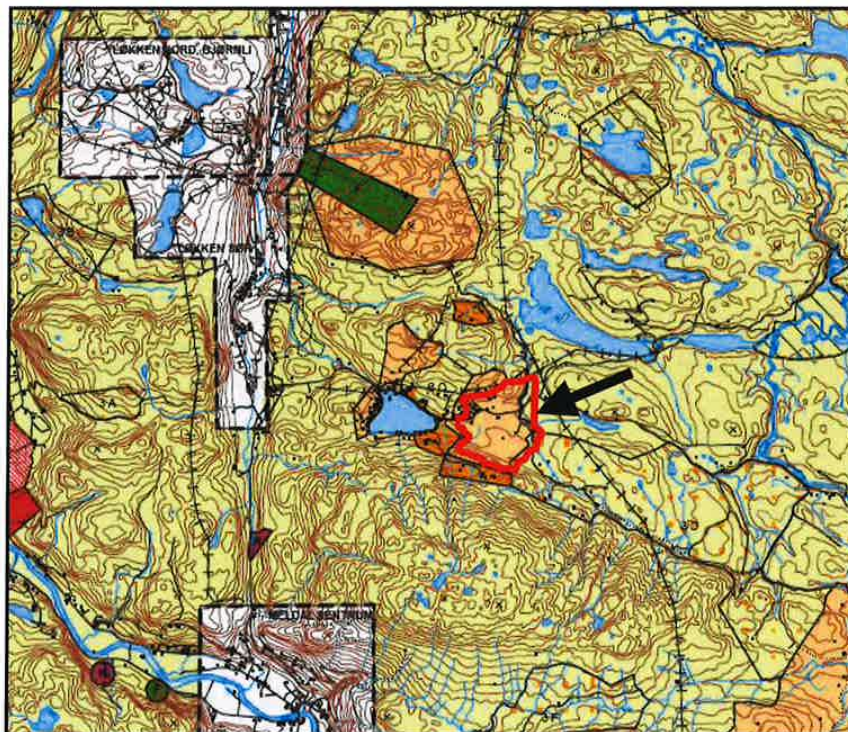
Planområdet eies i sin helhet av Erik Kalstad

Det legges opp til at alle hyttetomtene skal deles og selges som selveiende tomter. Delingstillatelse fra Meldal kommune til alle 46 nye tomter er en del av godkjenningen av reguleringsplanen.

D. Forhold til overordna planer

I følge kommuneplanen 2002-2013 ligger hele det foreslåtte området til Stolsmoen og Stolsmogrenda Frilsjøen hyttefelt i følgende kategori:

	BYGGEOMRÅDER FRITIDSBYGGELSE DER DET IKKE FORELIGGER SAMLA REGULERINGSPLAN FOR HELE OMRÅDET
Arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 93 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. I henhold til jordlovens § 2 2. ledd skal jordloven fortsatt gjelde for disse utbyggingsområdene inntil reguleringsplan er vedtatt.	
Det kan foreligge sterke sektorinteresser i disse områdene som forutsettes ivarettatt i reguleringsplanarbeidet. Utbygging skal fortrinnsvis skje ved samarbeidsløsninger mellom flere grunneiere.	



E. Eksisterende bebyggelse

I planområdet er det 32 eksisterende fradelte tomter med hytte. I tillegg kommer gårdbebyggelsen til Stolmo 58/3.

PLANFORSLAGET

A. Bebyggelsen

I planforslaget er det regulert inn 46 nye hyttetomter. Tomtene skal være ca 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. Da blir friarealet rundt 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.

Tomtene skal dels fra og selges som selveiertomter.

B. Adkomst – Parkering

Det planlegges at det skal bygges vei helt frem til hver hyttetomt. Tomt nr 1 og tomt nr 12 til nr 16 skal ikke ha vei helt frem. Trase for ny vei fremkommer av plankartet. I tillegg legges det opp til utvidet sommerparkering og felles vinterparkering.

C. Vann – Avløp

Tomtene legges til rette fra grunneier med drikkevann fra boret kilde.

I utgangspunktet skal alle hyttene har innlagt vann. Tomtene nr 12 til nr 16 skal ha vann fra vannpost.

Som en naturlig følge av innlagt vann, skal alle tomtene også ha avløp gjennom rør til septiktank og infiltrasjonsanlegg. Grunneier er ansvarlig for denne tilretteleggingen før salg av tomtene.

Tomtene nr 1 og tomt nr 12 til nr 16 skal ikke kobles til felles avløpsanlegg. Disse skal ha sitt avløp i tett tank.

I 2008 ferdigstilles avløpsanlegg for gråvann for 15 hytter. Når grunneieren selger flere tomter enn 15 skal avløpsanlegget utvides. Dette gjelder alle tomter som har naturlig fall til dagens avløpsanlegg.

D. Elektrisk strøm

Det er planlagt at det skal legges inn elektrisitet i alle hyttene. Dette gjøres av grunneier med jordkabel frem til tomtene.

E. Renovasjon

Området dekkes ikke av kommunal renovasjon. Hver enkelt må ha hånd om sitt eget avfall. Det tillates ikke deponering på hyttetomtene.

Dersom Meldal kommune i fremtiden innfører tvungen hytter renovasjon, forutsettes det at eiere av hytter i området tilknytter seg renovasjonsordningen.

F. Arealoversikt

Nye hyttetomter 46 stk x 1,5 dekar	69 dekar
Eksisterende hytter	32 dekar
Adkomst/parkering (78 tomer x 1,5 bil x 24m ² /bil)	3 dekar
Vei(2.790 m x 4 meter bred)	11 dekar
Landbruk/friareal/natur	793 dekar
Område for hele reguleringsplanen	908 dekar

REGULERINGSBESTEMMELSER j.fr. PBL § 26

i tilknytning til reguleringsplan for

Stolsmoen og Stolsmogrenda Frilsjøen 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:

- Byggeområder
Område for fritidsbebyggelse
- Landbruksområder
- Fellesområder
 - Veier
 - Parkering
- Spesialområder
 - bevaring av kulturminner – myrmiler
 - nedgravd renseanlegg for gråvann

B. AREALBRUK

1. Byggeområder § 25 1.ledd pkt.1

1.1. Bebyggelsen

Hyttenes plassering er vist på reguleringsplanen med oransj farge.

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.

Blanke plater på tak tillates ikke brukt.

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

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 m². Hytte som utgjør en fortetting av eksisterende område, skal likevel i størrelse og form underordne seg eksisterende bebyggelse.

Tomtenes areal skal være ca 1,5 dekar.

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. Fellesområder § 25 1.ledd pkt.7

3.1. Veier

Veier uten offentlig status er vist som felles adkomstvei på plankartet. Dette gjelder alle veier i hyttefeltet, både samleveier og veier inn mot den enkelte hyttetomt.

Avkjøring til feltet på nordsiden av Seterdalsveien skal opparbeides etter veimyndighetenes krav til fri siktzone og godkjennes av veimyndigheter før utbygging av hytter til denne veien igangsettes.

Adkomstveiene kan benyttes av alle eiere av hyttetomter i området og av grunneier av 58/2 og 58/3. På nordligste vei i hytteområdet har grunneier av eiendommen 59/1 og 59/2 kjørerett for å komme til sin eiendom.

Alle veier som fremkommer av 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.

3.2 Parkering

Hver enkelt hytteeier skal parkere bil ved sin hytte, bortsett fra de tomene som ikke har vei helt frem.

Utvidet felles sommerparkering og felles vinterparkering for "Stolmsmoen" (tomtene 17 – 34) skal være der felles adkomstvei tar av fra Seterdalsveien – **P1**. Her kan gjester parkere og det er mulig å sette fra seg tilhenger med mer.

Utvidet felles sommerparkering for "Stolmsmogrenda" (tomt 1 – 16) skal være langs felles adkomstvei 4 stk, alle markert på plankartet – **P2, P3, P4 og P5**.

Felles vinterparkering for "Stolmsmogrenda" (tomt 1 – 16) er planlagt på parkeringsplassen **P6** 50 m øst for parkeringsplass til badeplassen ved østenden av Frilsjøen (tett ved avkjøringen fra Seterdalsveien).

Parkeringsplassene skal ha størrelse slik at det er plass til 1,5 bil pr. hytte.

Alle parkeringsplassene er felles for alle eiere av hyttetomter i planområdet. Grunneier av 58/2 og 58/3 kan også benytte seg av parkeringsplassene. Fordeling av plassene skjer i samråd med grunneier.

På nordligste vei i hytteområdet har grunneier av eiendommen 59/1 og 59/2 rett til å parkere på egnet parkeringsplass for å komme til sin eiendom.

3.3 Adkomststier

De tomtene som etter karter ikke har bilvei helt frem, skal ha stiadkomst i terrenget fra nærmeste parkeringsplass.

4. Spesialområder § 25 1.ledd pkt.6

Kulturminnene innen bevaringsområdene er fredet etter kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant. Innen bevaringsområdene må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen områdene må gjøres rede for skjærskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen).

5. Fellesbestemmelser

Retningslinjer og utfyllende bestemmelser

Det vises til de til en hver tid gjeldende *"Retningslinjer for grunnutnytting av utmarksareal til hyttefritidsbebyggelse 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.

Vannforsyning

Det anlegges privat eller felles brønner i samråd med grunneier og kommunen.

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.

Avløpsplan for følgende hyttetomter:

nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 17, 18, 19, 20, 21, 22

- svart vann (fra avtrede) i tett tank
- grått vann i avløpsanlegg

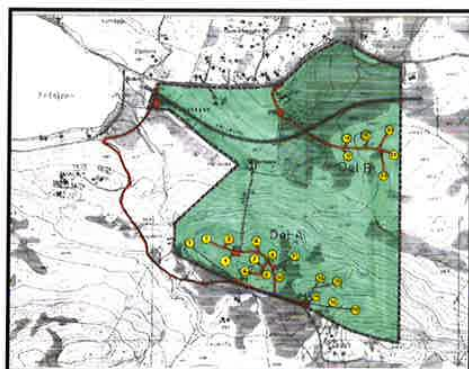
Øvrige tomter kan koble seg på denne løsningen i hvis det er hensiktsmessig i fremtiden.

Kjemikalieklosett tillates ikke.

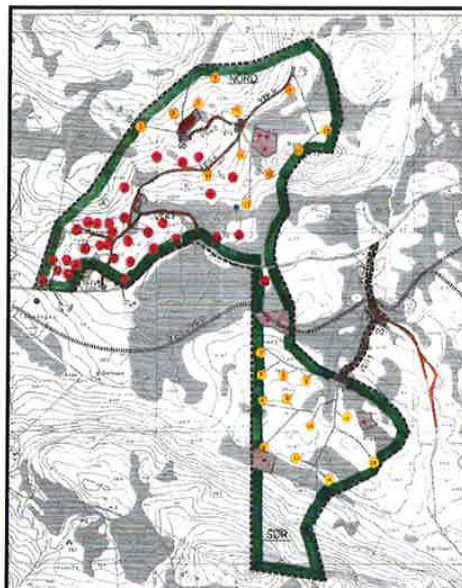
Utslagsplass for spillvann må plasseres og vedlikeholdes slik at den blir minst mulig skjemmende, slik at det ikke blir tilsig til bekker, vann og drikkevannskilder.

Eventuell synkebrønn og avløpsrør må legges lengst mulig fra bekker, vann og drikkevannskilder, og slik at det ikke blir tilsig til disse.

Vedlegg - Sammenføring av to reguleringsplaner:



Frilsjøen hyttefelt, Stolsmo 58/3



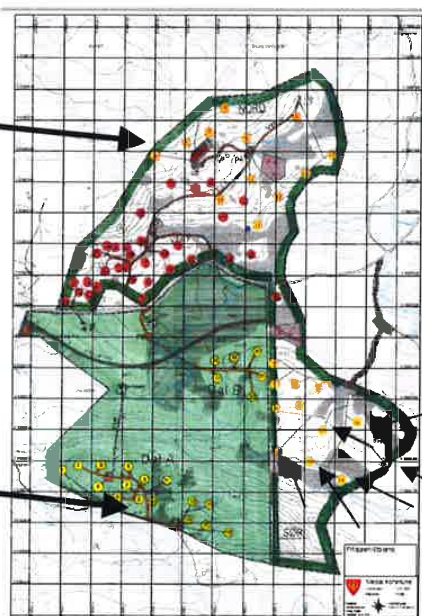
Stolsmo hyttefelt 58/2

Ny felles plan:

Stolsmoen og Stolsmogrenda Frilsjøen hyttefelt

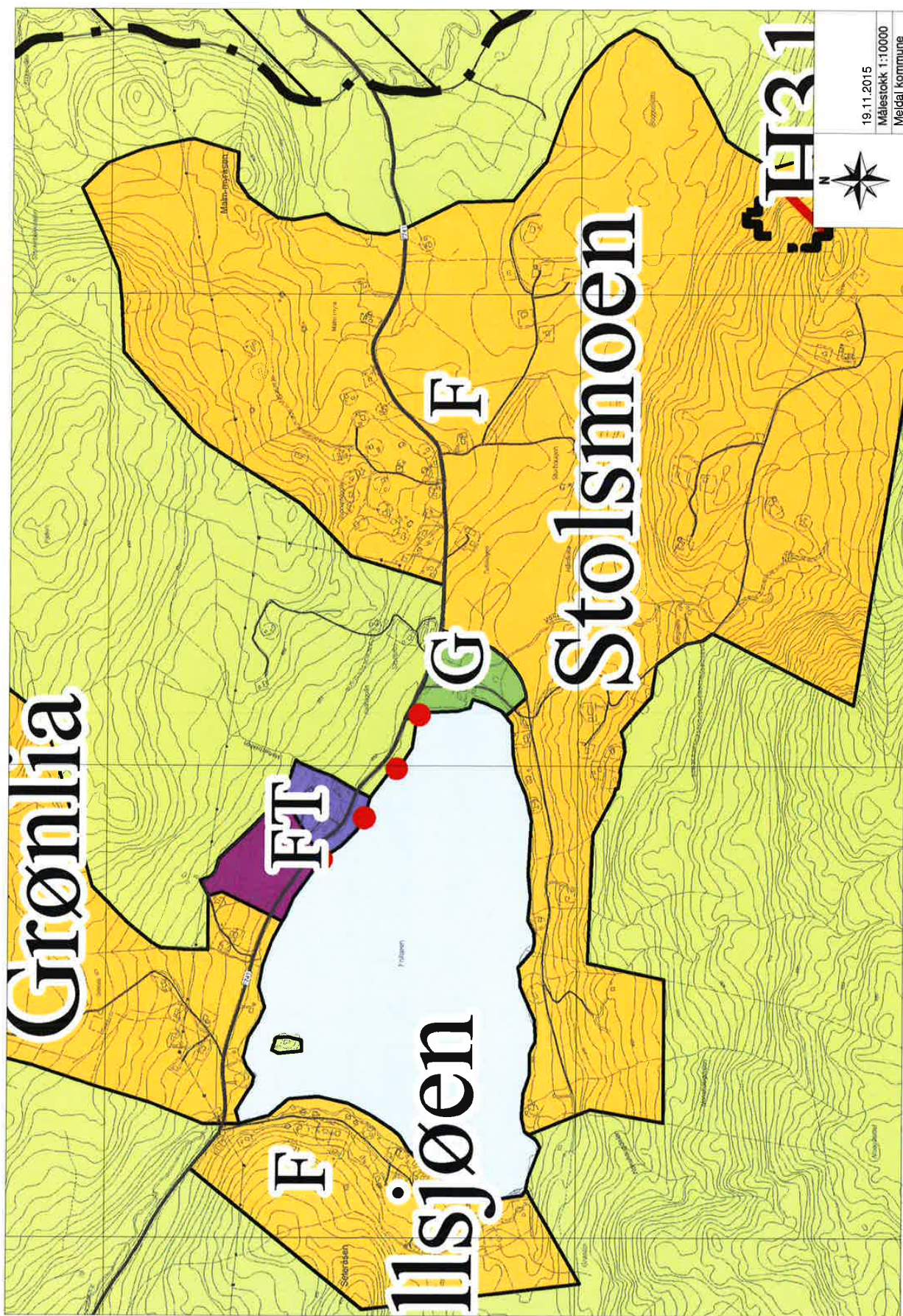
Ingen endring i denne delen av planområdet nord for Seterdalsveien

Ingen endring i denne delen av planområdet "Stolsmogrenda"



Disse 6 tomtene flyttes nordvestover slik at:

- hyttefeltet blir mer kompakt
- hyttene kommer lenger unna vilttrekk
- mindre behov for veier



Tegnforklaring for Reguleringsplaner i Meldal kommune

Gjelder for planer etter PBL2008

Denne oversikten er eksportert fra plandatabasen 12.09.2012

Reguleringsplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

-  Boligbebyggelse
-  Barnehage
-  Råstoffutvinning
-  Steinbrudd/masseuttak

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

-  Grønnstruktur
-  Naturområde
-  Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)

-  Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift
-  Landbruksformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

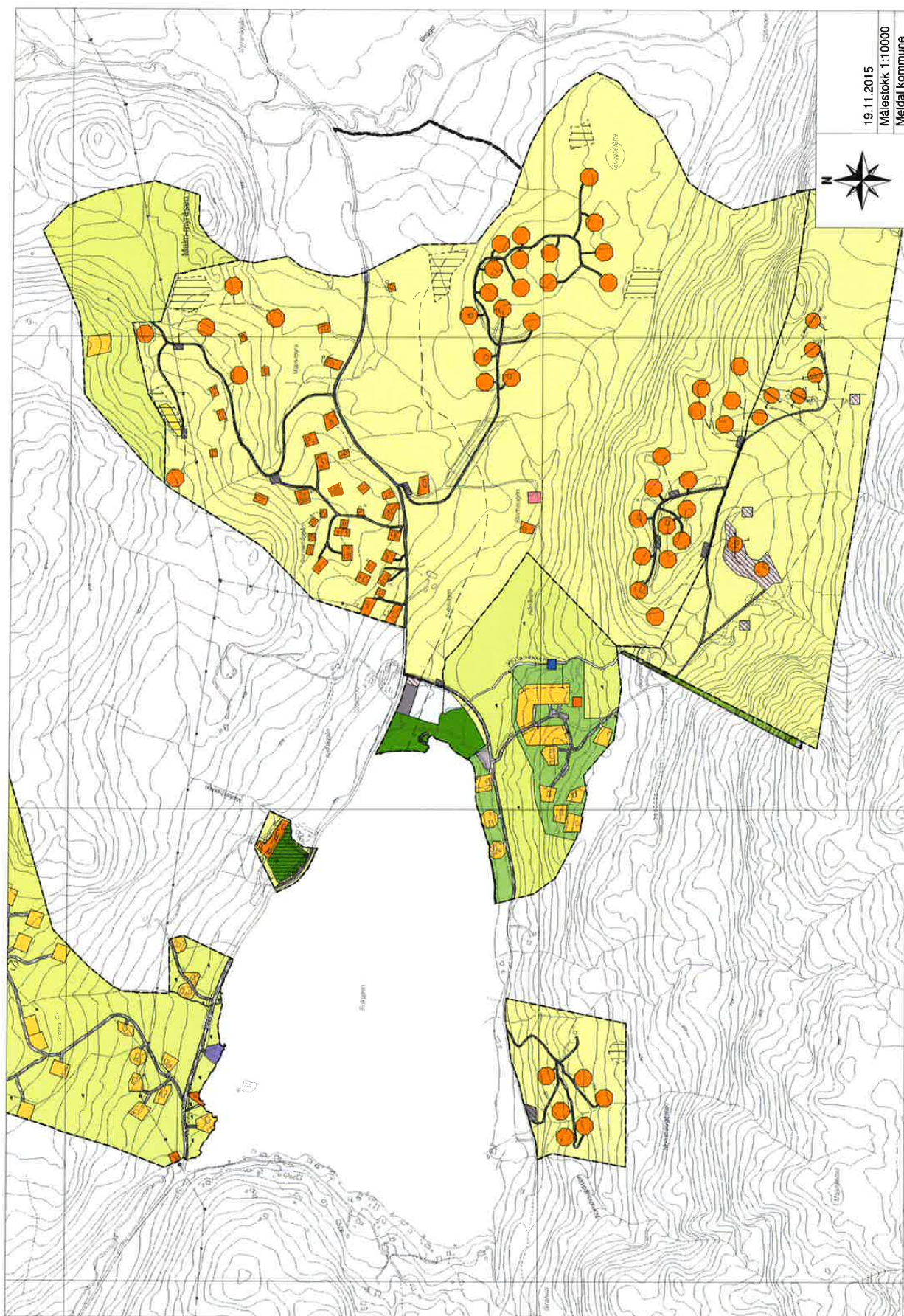
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspøntkabler)
-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel





Meldal kommune

Kommuneplanens arealdel 2011-2022

PLANBESKRIVELSE, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av kommunestyret sak 023/11 den 23.6.11

Innhold

1	OM AREALDELEN	3
1.1	Juridisk virkning	3
1.2	Forholdet til samfunnsdelen	3
1.3	Planprogram og -prosess	4
1.4	Innspill	4
2	DEPLANOMRÅDER	5
2.1	Meldal sentrum	5
2.2	Løkken	5
2.3	Storås	6
2.4	Å	6
3	FRITIDSBEBYGGELSE	7
3.1	Resdalen	8
3.2	Igelfjellet	9
3.3	Frillsjøen og Sæterdalen	10
3.4	Høggjølen og Meldal nordvest	11
4	LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT	12
4.1	LNFR	12
4.2	LNFR 2	12
4.3	LNFR 3	13
4.4	LNFR 4	14
5	ANDRE AREALFORMÅL	15
5.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag	15
5.2	Hensynssoner	15
5.3	Båndleggingssoner	15
5.4	Faresoner	15
	BESTEMMELSER	16
1	Generelle bestemmelser	16
2	Områder for bebyggelse og anlegg	16
3	Landbruks- natur og friluftsområder samt reindrift	18
4	Hensynssoner	20
	RETNINGSLINJER	21
1	Hensynssone bevaring av kulturmiljø Bjørnli	21
2	Hensynssone reindrift	22
3	Hensynssone Svorkavassdraget	22
4	Hyttebygging	22

1 OM AREALDELEN

I henhold til plan - og bygningsloven skal alle kommuner ha en kommuneplan. Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltning av arealressursene. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver.

Arealdelen består av plankart og bestemmelser som har juridisk virkning. Andre plandokumenter er beskrivelse, retningslinjer og konsekvensutredning av innspill. Disse beskriver planens intensjoner og vurderinger som ligger bak. Plankartet består av oversiktskart som dekker hele kommunen samt delplaner for Løkken, Meldal sentrum, Å og Storås. Plankartet viser hva ulike arealer kan tillates brukt til.

Kartene "Prioriterte naturtyper" og "Viltområder", begge datert 20.06.2011, er vedlegg til planen.

1.1 Juridisk virkning

Sluttvedtak av arealdelen til kommuneplanen opphever arealdelen fra 2002 og 2005. Denne består av oversiktskart og seks delplaner for Løkken Nord med Bjørnli, Løkken Sør, Drogsetmoen, Storås, Å og Meldal Sentrum. Oversiktskartet ble vedtatt i 2002/2003 og delplanene i 2005.

Bestemmelsene og plankartet er juridisk bindende. Det avklarer prosedyrer for saksbehandlingen, rettsgyldigheten for tidlige vedtatte planer og nærmere krav til bruken av områdene.

Retningslinjer har ikke juridisk virkning. De er imidlertid kommunestyrets instruksjon som gir nærmere avklaring av hvilke hensyn og forhold som skal dokumenteres og vurderes i videre saksbehandling.

1.2 Forholdet til samfunnsdelen

En kommuneplan består av en samfunnsdel og en arealdel. Samfunnsdelen til kommuneplanen i Meldal ble sist revidert gjennom arbeidet med handlingsprogrammet for 2006-2009 (kommunestyret sak 053/05).

Visjonen i samfunnsdelen er "Meldal – et livskraftig miljø i utvikling". Det er fire hovedinnsatsområder (i uprioritert rekkefølge):

1. Boforhold og oppvekstmiljø
Legge til rette for gode kultur- og servicetilbud, boforhold og oppvekstmiljø.
2. Miljø
Bruke natur- og kulturressursene på en bærekraftig måte.
3. Næringsutvikling:
Målretta næringsutvikling i et langsiktig perspektiv med fokus på nytenking, kompetanseutvikling og infrastruktur.
4. Ungdom:
Legge til rette for et attraktivt ungdomsmiljø med allsidige fritidstilbud og utdanningsmuligheter.

I tillegg er markedsføring av Meldal kommune i enhver sammenheng et sentralt element i alle fire hovedinnsatsområder.

1.3 Planprogram og -prosess

Kommunestyret vedtok 6.5.10 planprogram for arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Planprogrammet ga føringer for arbeidet både når det gjaldt innhold og prosess. Planprogrammet beskrev en del utfordringer og muligheter i planarbeidet. Utviklingsløsninger for bosetting, næringsetablering og hyttebygging/reiseliv samt strategier for fritidsbebyggelse. For å finne behovet for arealer til ulike formål, er statistikk og prognoser for bl.a. befolkningsutvikling, næringsetablering, boligbygging og hyttebygging lagt til grunn.

14.09.10 nedsatte planutvalget en styringsgruppe for arbeidet bestående av 2 politikere og 2 representanter fra rådmannen. Plankontoret har vært engasjert som rådgiver og konsulent i arbeidet. I tillegg har 2 administrative arbeidsgrupper deltatt i arbeidet.

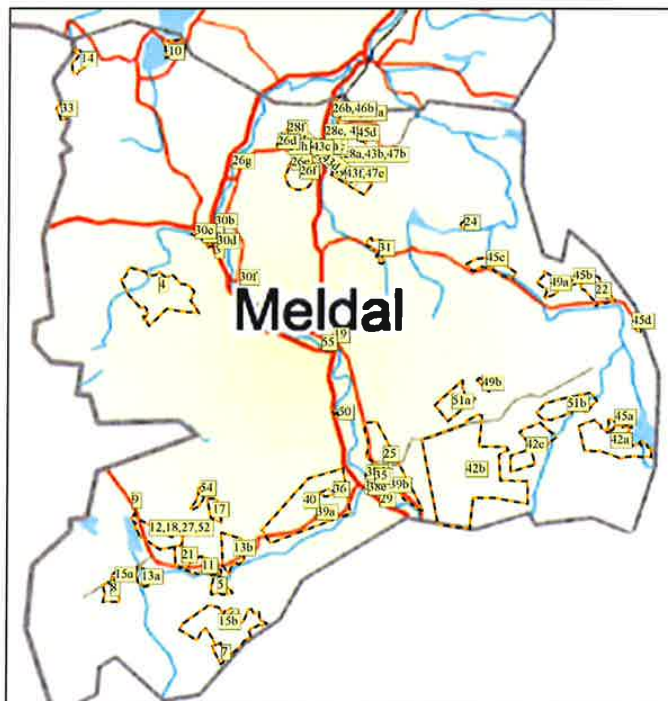
Representanter fra styringsgruppa hatt møte med Reindriftsforvaltningen. Det er kun gjennomført en befarings, og den var i Resdalen sammen med representanter fra lokale reindriftsutøvere. Videre har det vært kontakt med sektormyndigheter underveis i prosessen.

Oppstart av planarbeidet ble først annonsert februar 2010, med frist for innspill 09.04.10. I desember 2010 og januar 2011 ble det invitert til grendemøter på Storås, Meldal sentrum, Løkken og Å med en siste frist for innspill 15. januar 2011. Totalt har det kommet inn rundt 60 innspill.

1.4 Innspill

Alle innspillene om ønsket utvikling kan ikke ivaretas gjennom planen. Det er viktig at kommunen setter av areal, men det er ikke tilstrekkelig for å sikre aktivitet og utvikling. Videre utvikling er avhengig av samspill mellom kommune og næringslivsaktører, mellom frivillige lag og organisasjoner og kommune, og mellom kommune og enkeltpersoner.

Innspill til planarbeidet er beskrevet og vurdert i dokumentet "Innspill og konsekvensutredning". Geografisk fordeling av innspill er vist på illustrasjonen til høyre.



2 DEPLANOMRÅDER

2.1 Meldal sentrum

Det er størst bevegelse i befolkningen rundt Meldal sentrum. Det er også mest nybygging og tiltak på boliger her, og behovet for boligtomter er størst her. Det finnes områder som er regulert til bolig i gjeldende reguleringsplaner som ikke er utbygd og hovedstrategien er å utvikle disse før det tas i bruk nye områder. Det er imidlertid vist to små utvidelser av boligområdet i Bergslia, sør og nord for museet.

Sentrumsområdet er generalisert og vist til sentrumsområde åpne for mer kombinert bruk av arealer. Grefstad skole inngår i dette formålet, og utbygging av boliger i dette området vil både være sannsynlig og mulig innenfor sentrumsformålet. Friområdet der det var planlagt alpinanlegg, er tatt ut og vist til LNFR. Det er vist hensynssone bevaring av kulturmiljø ved museet og Prestegården.

Ved Voll er det vist areal ved Orkla til fritids- og turistformål. Formålet omfatter campingplasser, utleiehytter og fritidsboliger som drives i en kommersiell sammenheng. Ved Kråkhaugen er areal til næringsformål utvidet med tanke på lager- og oppstillingsplass for store kjøretøy som erstatning for Ekserplassen. Det kreves her grunnundersøkelser dersom det skal gjøres tiltak i grunnen.

Data fra NGU som viser aktsomhetsområder for steinsprang er brukt til å angi faresoner. Det kreves gjennom bestemmelse at skred skal utredes før reguleringsplan kan legges ut til høring og offentlig ettersyn.

200-årsflom ligger til grunn for faresone for flom. Bestemmelsene krever en sikkerhetsmargin på 0,5 m ved byggetiltak.

2.2 Løkken

Løkken er sammen med Storås pekt på som satsingsområder for på næringsutvikling, og spesielt som knoppskyting fra eksisterende bedrifter. I gjeldende plan finnes 22 daa på Amundmoen og 15 daa på Jordhusmoen som er ledig areal til næringsformål. Det er vist to nye områder for næringsbebyggelse, ca 18 daa ved Skjøtskift og ca 25 daa nord for Amundmoen. Det siste området er i gjeldende plan vist til friområde. Friområdet i gjeldende plan med tanke på golfbane, er endret til LNFR-område.

På Vemyrtoppen er det vist to nye boligområder. Det er vedtatt å bygge ny barnehage her og det blir i den forbindelse bygd ut infrastruktur. Området er attraktivt og det vil gi mulighet til å bygge sammen Løkken og Bjørnli. Det er også vist ny gang- og sykkelveg mellom Løkken og Bjørnli. I tillegg er det vist nytt boligområde nord for Bjørnliatnet. Boligområdene i gjeldende plan ved Bjørnlikammen er tatt ut, og områdene ved Nordgjerdet og Løvby/Nordsteien er redusert da det ikke anses å være behov for eller interesse for å bygge ut her.

Områder på Bjørnli er vist som hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Det er gitt retningslinjer som bygger på og avløser gjeldende retningslinjer for byggevirksomhet i Løkkenområdet som ble vedtatt i 1995.

Det er vist fareområder for virksomheten ved Astrup og ammunisjonslager, oppsprukket berggrunn og forurensede masser ved Bjørndalsdammen. Det kan finnes kvikkleire og en del forurensede fyllinger i området. Det er derfor satt krav om dokumentasjon av grunnforholdene i forhold til ulike byggetiltak i bestemmelsene.

Data fra NGU som viser aktsomhetsområder for steinsprang er brukt til å angi faresoner. Det kreves gjennom bestemmelse at skred skal utredes før reguleringsplan kan legges ut til høring og offentlig ettersyn.

2.3 Storås

Storås er sammen med Løkken pekt på som satsingsområde for næringsutvikling, og spesielt som knoppskyting fra eksisterende bedrifter. Det er vist ett nytt område for næringsbebyggelse på Heggøya vest og ny atkomstveg i forbindelse med dette. Arealformål er endret fra avfallsbehandling til næringsbebyggelse for Rundmyra.

Sentrumsområdet er generalisert og vist til sentrumsområde noe som åpner for mer kombinert bruk av arealer. Skolen inngår i dette formålet. Behovet for boligtomter er dekket innenfor gjeldende reguleringsplaner. Festivalvegen er vist som turveg.

Nord for Storås, ved Moen, er det vist et område ved Orkla til fritids- og turistformål. Formålet omfatter campingplasser, utleiehytter og fritidsboliger som drives i en kommersiell sammenheng.

2.4 Å

Sentrumsområdet er generalisert og vist til sentrumsområde åpne for mer kombinert bruk av arealer. Skolen inngår i dette formålet. Idrettsplassen er vist til nytt boligområde og barnehagen er vist til kombinert formål bolig/tjenesteyting. Deler av eksisterende spredtområde 2E Foss-Stene er også endret til boligformål. Sør for delplan Å er det vist nytt område til Råstoffutvinning ved Sandlykkja.

200-årsflom ligger til grunn for faresone for flom. Bestemmelsene krever en sikkerhetsmargin på 0,5 m ved byggetiltak.

3 FRITIDSBEBYGGELSE

Det finnes ca 1400 fritidsboliger i Meldal og ca 900 hytter ligger innenfor regulerte områder. I tillegg finnes ca 500 regulerte tomter som ikke er bebyggt eller fradelte.

Kommunen kan deles i 5 hovedområder for hyttebygging: Resdalen, Igelfjellet, Frillsjøen og Meldal nordvest/Høgkjølen. Fra 2006-2010 var det påbegynt 87 nye hytter i kommunen. Det var igangsatt endringer/ombygginger på 92 eiendommer. Tabellen under viser hvordan aktiviteten var fordelt mellom de ulike hovedområdene i kommunen:

Område	Nye hytter	Endringer på hytter	Nye anneks/ uthus
Resdalen	44	53	46
Igelfjellet	22	20	24
Frillsjøen og Sæterdalen	12	8	10
Høgkjølen og Meldal nordvest	4	1	9

Dersom en regner samme aktivitet i en 12-årsperiode framover, vil det i planperioden være behov for ca 250 nye hyttetomter i kommunen. Det finnes imidlertid ca 500 regulerte tomter som ikke er fradelte eller bebyggt. En del av de regulerte tomtene er av ulike årsaker ikke til salgs og en del av tomtene er lite attraktive.

Hytter som næring betyr mye for Meldalssamfunnet, og hyttene som er plassert nær sentrumsfunksjoner og som har atkomstveg som passerer lokale forretninger, betyr mest. Resdalen, Igelfjell og Frillsjøområdet er de områdene som peker seg ut. De betyr mest for næringslivet og har mest positive virkninger. Det er også i Resdalen og ved Frillsjøen det er bygd ut mest infrastruktur. Dersom en antar at aktiviteten speiler hvilke områder som er mest attraktive, er Resdalen og Igelfjellet de områdene som peker seg ut.

Kommunen ønsker å legge til rette for økt satsing på hytter og planen legger til rette for at det kan deles fra 693 nye tomter innenfor byggeområder i løpet av planperioden.

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:

<i>Byggeområder Resdalen</i>	<i>Gjeldende reguleringsplan/ kommuneplan</i>	<i>Innspill antall nye tomter</i>	<i>Antall godkjente tomter</i>	<i>Antall regulerte ledige tomter</i>	<i>Antall nye tomter planforslag</i>	<i>Maks antall tomter i byggeomr i planperioden</i>
Vålåskaret	Delplan A1 (2006), Resvatnet hyttegrenn (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
Blautsetet	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

3.2 Igelfjellet

Det er godkjent 277 tomter innenfor byggeområdene i gjeldende planer. Av disse er det 85 regulerte tomter som er ledige. Dette anses i hovedsak å dekke behovet for nye tomter i planperioden. Det legges ikke til rette for vesentlig utvidelse av rammen ut over det som allerede er godkjent i gjeldende planer. Det er imidlertid to eksisterende byggeområder i kommuneplanen der det ikke er utarbeidet reguleringsplan, og rammen økes derfor med 11 enheter.

Gjeldende kommuneplan viser store byggeområder som i reguleringsplaner er regulert til landbruk. Byggeområdene er derfor redusert slik at de omfatter de delene som har regulerte tomter, eller er utbygd forholdsvis konsentrert med hytter. Byggeområder som er tatt ut av planen, er vist til fremtidig LNFR. I tillegg er LNF-områder sone 3 der det er tillatt med spredt bygging i Smidalen og Stavådalene, tatt ut av planen. Planforslaget viser også hensynssone for reindrift der det er oppsamlingsplass, drivings- og flytteleier. Retningslinjer sier at det ikke skal plasseres nye hyttetomter innenfor hensynssonene.

Rammen for bebyggelse er økt innenfor byggeområdene Flyttan og Strypet da disse områdene er eksisterende byggeområder i gjeldende plan som ikke er regulert.

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:

<i>Byggeområder Igelfjellet</i>	<i>Gjeldende reguleringsplan/ kommuneplan</i>	<i>Innspill nye tomter</i>	<i>Antall godkjente tomter</i>	<i>Antall regulerte ledige tomter</i>	<i>Forslag antall nye tomter</i>	<i>Maks antall tomter i byggeomr i planperioden</i>
Føssjøen	Delplan B og veg til hytter på 105/1 ved Føssjøen	Ja	77	24	0	77
Gammelslåtta	Ilfjellområdet, delplan A	Ja	15	9	0	15
Strypet	Igelfjellet delplan C, eksisterende byggeområde kommuneplan	Ja	28	10	5	33
Hulsjøen	Hulsjøen hytteområde og endring	Ja	125	36	0	125
Andivollen	Igelfjellet, delplan C og LNF3	Ja	10	5	0	10
Flyttan	Eks byggeomr i k-plan	Ja	1	0	10	11
Ryåndsjoen	Ryåndsjoen	2	17	6	0	17
LNF sone 3			4		-4	
Sum			277	85	11	288

3.3 Frillsjøen og Sæterdalen

Frillsjøområdet er et viktig utviklingsområde for Meldal da det ligger nært Løkken sentrum og dermed har stor betydning for næringslivet. Det er 148 ledige tomter i området og dette anses hovedsakelig å dekke behovet for nye tomter i planperioden. Det åpnes imidlertid for å omregulere områdene uten å øke antall tomter innenfor planen.

Ved Slåvatnet er det vist nytt byggeområde. Eksisterende LNF-område sone 3 Slåvatnet, der det er tillatt med spredt fritidsbebyggelse, endres til byggeområde. Byggeområdet er vesentlig mindre enn spredtområdet og omfatter eksisterende bebyggelse. LNF-område sone 3 Sæterdalen tas også ut av planen.

Frillsjøen er et gammelt hytteområde med 31 eksisterende hytter. Det er jevnlig søknader om endringer av bygninger, utvidelse av hyttetomter mv. Området er ikke regulert og det åpnes for fortetting med 10 nye enheter i området. Frillsjøen er viktig badeplass, og dette må ivaretas ved planlegging av utslipp. Badeplassen er vist til friområde. På nordsida av sjøen er det vist nytt areal til fritids- og turistformål for å kunne utvide campingplassen.

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:

<i>Byggeområder Frillsjøen</i>	<i>Gjeldende plan</i>	<i>Innspill antall nye tomter</i>	<i>Antall eks regulert/ godkjente tomter</i>	<i>Antall regulerte ledige tomter</i>	<i>Antall nye tomter planforslag</i>	<i>Maks antall tomter i byggeomr i planperioden</i>
Rikstosettrin	Rikstosettrin	0	54	43	0	54
Langvatnet	Langvatnet / Svartsetertjønna	0	67	40	0	67
Slåvatnet	LNF spredtområde 3E (tas ut)	33	37	0	20	57
Grønlia	Grønlia hyttefelt	0	26	19	0	26
Stolsmoen	Stolsmogrenda, Frillsjøen øst, Frillsjøen sør	5	111	44	0	111
Frillsjøen	Byggeomr i KP	0	31	0	10	41
Høydal	Høydal hytteområde	2	11	2	2	13
LNF sone 3			15		-15	0
Sum			352	148	17	369

3.4 Høggjølen og Meldal nordvest

Det har vært relativt liten aktivitet i området innenfor de regulerte områdene i perioden. Området oppfattes som nokså attraktivt.

Det er innspill fra et grunneiersamarbeid i området og det er derfor vist nye områder og åpnet for flere enheter i Litjfellet. Området er infiltrert med hytter allerede og hyttebygging i området har positive ringvirkninger for næringslivet i kommunen.

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:

<i>Byggeområder Høggjølen</i>	<i>Gjeldende reguleringsplan/ kommuneplan</i>	<i>Innspill antall nye tomter</i>	<i>Antall eks regulert/ godkjente tomter</i>	<i>Antall regulerte ledige tomter</i>	<i>Antall nye tomter planforslag</i>	<i>Maks antall tomter i byggeomr i planperioden</i>
Liakjølen	Liakjølen hyttefelt (1997) og Ytterlia hytteområde (1998)	0	44	27	0	44
Litjfellet	Eks byggeområde K-plan, LNF sone 3, reguleringsplaner for Baklia, Torsslåtta, Litjlslette	70	31	12	36	67
<i>Sum</i>			75	39	36	111

Nordvest i kommunen er det vist to mindre nye byggeområder ved Stranda og Stuppelvik. Ved Stranda kan det også være aktuelt med boligbebyggelse. Tabellen under viser byggeområdene og øvre ramme for antall tomter i hvert område:

<i>Byggeområder Meldal nordvest</i>	<i>Gjeldende reguleringsplan/ kommuneplan</i>	<i>Innspill antall nye tomter</i>	<i>Antall eks regulert/ godkjente tomter</i>	<i>Antall regulerte ledige tomter</i>	<i>Antall nye tomter planforslag</i>	<i>Maks antall tomter i byggeomr i planperioden</i>
Dragset verk	Dragset verk	0	40	38	0	40
Stuppelvik	LNF sone 1	6	0	0	6	6
Stranda	LNF sone 1	8	0	0	8	8
<i>Sum</i>			40	38	14	54

4. LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

LNFR-områder omfatter mesteparten av kommunen og er områder til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift. I områdene der spredt bebyggelse kan tillates er det i hver sone gitt bestemmelser om kriterier og omfang for bebyggelse som kan tillates i planperioden.

LNFR-områdene er delt i 4 soner:

LNFR: områder for stedbunden næring

LNFR 2: område der spredt boligbebyggelse kan tillates

LNFR 3: område der spredt fritidsbebyggelse kan tillates

LNFR 4: område der spredt bolig- og nærings- og fritidsbebyggelse kan tillates

4.1 LNFR

Dette er områder der det ikke tillates annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er tilknyttet landbruks- og reindriftsnæring. Eksisterende tidligere godkjent spredt bolig-, ervervs-, og fritidsbebyggelse inngår i planen.

4.2 LNFR 2

Kommuneplanen som ble vedtatt i 2002 viser 15 stk LNF-områder sone 2 der spredt bolig- og næringsbebyggelse kan tillates etter lokaliseringsskriterier. I henhold til ny planlov videreføres disse som LNFR-områder sone 2 der det kan tillates spredt boligbebyggelse. Det har vært liten interesse for næringsbebyggelse i disse områdene. Det samme gjelder boliger, men disse videreføres for å gi mulighet for å styrke bosettingen i grendene.

Tabellen under viser en sammenstilling av områder som videreføres i planforslaget med hva som var tillatt i gjeldende planperiode, aktiviteten som har vært og planforslaget:

Område	Antall tillatt i perioden	Antall brukt i perioden	Antall neste periode	Kommentar
Ringen	4	0	4	2A Dombu – Ringen i gjeldende plan
Storstein	7	0	7	2B Ved Frilsjøv i gjeldende plan
Holstad	4	0	4	2C i gjeldende plan. Dyrka mark er tatt ut av området
Ree-Lund	5	0	5	Innspill om fritidsboliger imøtekommes ikke av hensyn til landbruk.
Jerpstad	4	0	4	2F i gjeldende plan videreføres
Litjåsen	3	1	3	2H Storås i gjeldende plan videreføres som
Sugustad	5	0	5	2I i gjeldende plan
Lykkja	4	0	5	2J i gjeldende plan
Jåraveien	4	1	5	2 K-2N slås sammen
Sagegga	3	0	3	2O i gjeldende plan

Områder som tas ut av planen:

Område	Antall tillatt i perioden	Antall brukt i perioden	Antall neste periode	Kommentar
Stene – Foss	6	0	0	2E i gjeldende plan tas ut. Deler omgjøres til byggeområde for bolig Stene-Foss

4.3 LNFR 3

Kommuneplanen som ble vedtatt i 2002 viser 14 LNF-områder sone 3 der det kan tillates spredt fritidsbebyggelse etter lokaliseringskriterier. 10 av disse er foreslått å ta ut av planen, 4 videreføres og det tas inn ett nytt område. Tabellen under viser en sammenstilling av områder som videreføres i planforslaget med hva som var tillatt i gjeldende planperiode, aktiviteten som har vært og planforslaget:

Område	Antall tillatt i perioden	Antall brukt i perioden	Antall neste periode	Planforslag
Skjervdalen	4	4	4	Område 3 I i gjeldende plan videreføres.
Snausen	5	0	5	Område 3 K i gjeldende plan videreføres.
Høglia	5	0	5	Området 3M øst for Dragsetgruva i gjeldende plan. Innspill om 3 nye enheter lenger vest. Området reduseres og flyttes vestover slik at det tar opp eksisterende tomter der i tilknytning til veier til Høgli- og Druglisetra.
Seglvatnet	5	5	5	Område 3N Sugustad-/Druglimarka i gjeldende plan. Området har veg.

Områder som tas ut av planen:

Område	Antall tillatt i perioden	Antall brukt i perioden	Antall neste periode	Planforslag
Lo (3A)	3	0	0	Tas ut
Damlia (3B)	3	0	0	Tas ut
Grønli (3C)	3	0	0	Tas ut
Sæterdalen (3D)	10	0	0	Tas ut
Slåvatnet med mer (3E)	15	10	0	Tas ut. Delen som har mest bebyggelse omgjøres til byggeområde for fritidsbebyggelse.
Smidalen (3F)	4	0	0	Tas ut
Stavådalen (3G)	6	6	0	Tas ut
Å-setra (3H)	4	0	0	Tas ut. Seterområde uten hyttebebyggelse, mye dyrka mark.
Bukjølen (3J)	15	15	0	Tas ut
Myra (3L)	5	0	0	Tas ut

4.4 LNFR 4

Kommuneplanen som ble vedtatt i 2002 viser 2 stk LNF-områder sone 4 der det kan tillates spredt bolig- og nærings- og fritidsbebyggelse etter lokaliseringskriterier. Begge områdene videreføres. Tabellen under viser en sammenstilling av hva som var tillatt i gjeldende planperiode, aktiviteten som har vært og planforslaget:

<i>Område</i>	<i>Antall tillatt i perioden</i>	<i>Antall brukt i perioden</i>	<i>Antall neste periode</i>	<i>Kommentar</i>
Laksøybygda	15	3	7	4A i gjeldende plan videreføres, men omfang reduseres fra 15 til 7 enheter i planperioden.
Resell	6	0	7	4B i gjeldende plan. Innspill om å utvide området imøtekommes ikke da området er stort. Det er heller ikke aktuelt pga lokaliseringskriteriene. Videreføres der det tillates 7 enheter i planperioden.
Sølberg			7	Nytt område. Ny veg er bygd.

5 ANDRE AREALFORMÅL

5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Innsjøer, elver og bekker er vist til område for bruk og vern av sjø og vassdrag. Det er gitt bestemmelser om krav til byggeavstand til ulike typer vassdrag. For Bjørndalsdammen er det vist fareområde på grunn av forurensning.

5.2 Hensynssoner

Drivings- og flytteleier og oppsamlingsområde er vist som hensynssone reindrift. Det er knyttet retningslinjer til hensynssonen om at det fortrinnsvis ikke skal gis dispensasjoner fra kommuneplanen, at tilrettelegging av ferdsel skal kanaliseres utenom og at det ikke skal plasseres nye hyttetomter innenfor sonene. Vinterbeitet er ikke vist som hensynssone, men til LNFR-område hvor det er et generelt byggeforbud.

Kulturminneområder som inngår i reguleringsplaner er ivaretatt gjennom disse, og er derfor ikke vist.

Områder som omfattes av differensiert forvaltningsplan for Svorkavassdraget er vist til hensynssone bevaring av naturmiljø med tilhørende retningslinje.

5.3 Sikringssoner

Nedslagsfelt for drikkevann ved Merratjønna, klausuleringsområde for Å vannverk og Meldal vannverk er vist.

5.4 Båndleggingssoner

Områder som er båndlagt etter naturvernloven er vist som båndleggingssoner. I tillegg er området som omfattes av verneplan for Thamshavnbanen, vist til sone som er båndlagt etter kulturminneloven.

5.5 Faresoner

Data fra NGU som viser aktsomhetsområder for steinsprang er brukt til å angi faresoner innenfor byggeområder og LNFR-områder der det tillates spredt bebyggelse. Det kreves gjennom bestemmelse at skred skal utredes før reguleringsplan kan legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Det er også vist faresoner på grunn av sprekker i fjellet og eksplosjonsfare ved Bjørnli.

200-årsflom ligger til grunn for faresone for flom. Bestemmelsene krever en sikkerhetsmargin på 0,5 m ved byggetiltak.

BESTEMMELSER

1 Generelle bestemmelser

1.1 Forholdet til eksisterende reguleringsplaner

For alle områder som er omfattet av tidligere vedtatt reguleringsplan, skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

1.2 Krav om reguleringsplan

For alle områder for bebyggelse og anlegg, også med dens underkategorier, er det krav til reguleringsplan før det kan gis tillatelse til fradeling eller tiltak, jfr plan- og bygningsloven §1-6.

I LNFR-områder kreves reguleringsplan før tillatelse kan gis når det oppstår en gruppebebyggelse på mer enn 3 enheter. Eksisterende enheter er inkludert.

1.3 Forholdet til jordlova

I henhold til jordlovas § 2 b), annet ledd, skal jordlova fortsatt gjelde inntil reguleringsplan er vedtatt.

1.4 Byggeforbud langs vassdrag

Det er ikke tillatt å føre opp bolig, fritids- eller næringsbebyggelse nærmere enn 50 meter fra strandlinjen til elver, bekker, innsjøer og andre vannsamlinger som har stadig tilsig målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, jfr Statens kartverk N50.

For Resvatnet er byggegrensen 100 meter.

1.5 Flom

I flomutsatte områder skal kotehøyden for 200-årsflom pluss 0,5 m legges til grunn for utbygging.

1.6 Krav om grunnundersøkelser innenfor delplanområde Løkken

Før tillatelse til tiltak gis, skal det dokumenteres at det ikke bygges på kvikkleire.

Ved bygging på fyllinger skal det dokumenteres at grunnen ikke er forurenset før tillatelse til oppføring av nye bygninger og vesentlig utvidelse av bygninger beregnet på opphold kan gis.

2 Områder for bebyggelse og anlegg

2.1 Områder for næringsbebyggelse

På Kråkhaugen kreves det grunnundersøkelser før det kan gis tillatelse til tiltak som medfører graving i grunnen.

2.2 Områder for råstoffutvinning

Innenfor formålet kan det ikke finne sted råstoffutvinning eller fradeling til slikt formål, før området inngår i en reguleringsplan. Uttaksvolumet skal vises og angis ved kotehøyde.

2.3 Områder for fritidsbebyggelse

Bebyggelse skal plasseres mer enn:

- 20 m fra turstier, løyper eller kjøreveg som er åpen for allmenn ferdsel
- 50 m fra elver og innsjøer
- 100 m fra Resvatnet

Nye tomter skal tilrettelegges med veg, vann og konsentreres i større grupper.

Tabellen under angir hvilke områder hvor det skal foreligge samlet reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak eller deling av eiendom, og hvor mange enheter som maksimalt tillates innen hvert byggeområde:

<i>Byggeområder Resdalen</i>	<i>Maks antall tomter i planperioden</i>	<i>Krav om felles planlegging</i>
Vålaskaret	115	Ja
Krokbekken	176	Ja
Langlia	212	Ja
Tittjønna	22	Ja
Kåsan	50	Ja
Blautsetet	5	Ja
Hattan	94	Ja
Svartbekken	106	Ja
Storslåtta	182	Ja
<i>Sum</i>	<i>962</i>	

<i>Byggeområder Høgkjølområdet</i>	<i>Maks antall tomter i planperioden</i>	<i>Krav om felles planlegging</i>
Liakjølen	44	Ja
Litjefjellet	67	Ja
<i>Sum</i>	<i>111</i>	

<i>Byggeområder Meldal nordvest</i>	<i>Maks antall tomter i planperioden</i>	<i>Krav om felles planlegging</i>
Dragset verk	40	Nei
Stuppelvik	6	Nei
Stranda	8	Nei
<i>Sum</i>	<i>54</i>	

<i>Byggeområder Igelfjell</i>	<i>Maks antall tomter i planperioden</i>	<i>Krav om felles planlegging</i>
Gammelslåtta	15	Ja
Føssjøen	77	Ja
Andivollen	10	Ja
Flyttan	11	Ja
Strypet	33	Ja
Hulsjøen	125	Ja
Ryandsjøen	17	Ja
<i>Sum</i>	<i>288</i>	

<i>Byggeområder Frillsjøen og Sæterdalen</i>	<i>Maks antall tomter i planperioden</i>	<i>Krav om felles planlegging</i>
Rikstosetrim	54	Ja
Langvatnet	67	Ja
Slåvatnet	57	Ja
Grønli	26	Ja
Stolsmoen	111	Ja
Frillsjøen	41	Ja
Høydal	13	Ja
<i>Sum</i>	<i>369</i>	

3 Landbruks- natur og friluftsområder samt reindrift

3.1 LNFR 1

I LNFR-områdene tillates ikke annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er knyttet til landbruks- og reindriftsnæring, samt anlegg for produksjon av fornybar energi.

Eksisterende godkjent spredt bolig-, ervervs-, og fritidsbebyggelse inngår i planen. Byggearbeid, herunder påbygg/tilbygg på bestående bygninger og garasjer/uthus, kan tillates etter søknad om tiltak.

3.2 LNFR 2 - områder der spredt boligbebyggelse kan tillates

For utbygging som innebærer at det oppstår en gruppebebyggelse på flere enn 3 boliger/næringsbygg, kreves reguleringsplan før tillatelse kan gis.

Søknader om tiltak innenfor områdene Ree – Hoel (rett nord og sør for gården Lund), Sugustad, Jerpstad og Jåraveien skal sendes fylkeskommunen som kulturminnemyndighet for uttalelse.

Forholdet til samiske kulturminner er ikke avklart. Søknader om fradeling skal sendes Sametinget på høring.

Lokaliseringskriterier for ny bebyggelse:

- mer enn 50 meter fra vassdrag
- mer enn 100 meter fra automatisk fredete kulturminner
- utenfor områder som i kart datert 20.06.2011 er registrert som prioritert naturtype med nasjonal eller regional verdi
- utenfor områder som i kart datert 20.06.2011 er registrert som viltområder med nasjonal eller regional verdi
- bebyggelse skal ikke lokaliseres på fulldyrka, overflatedyrka mark og innmarksbeite
- byggingen skal tilpasses eksisterende bebyggelse og landskap
- mer enn 100 meter fra gårdstun
- utbygging i små grupper er å foretrekke
- barns lekemuligheter i nærmiljøet skal være sikret
- mindre enn 2,5 km fra vinterbrøyta veg

Tabellen angir antall nye enheter som kan bygges innenfor de enkelte områder i planperioden:

<i>Område</i>	<i>Antall enheter som kan tillates i planperioden</i>
Ringn	4
Holstad	4
Ree-Lund	5
Jerpstad	4
Litjåsen	3
Sugustad	5
Lykkja	5
Jåraveien	5
Sagegga	3
Storstein	7

3.3 LNFR 3 – områder der det kan tillates spredt fritidsbebyggelse

For utbygging som innebærer at det oppstår en gruppebebyggelse på mer enn 3 fritidsboliger, kreves reguleringsplan før tillatelse kan gis.

Forholdet til samiske kulturminner er ikke avklart. Søknader om fradeling skal sendes Sametinget på høring.

Lokaliseringskriterier for ny bebyggelse:

- skal lokaliseres under tregrensen (jfr. N50)
- mer enn 50 meter fra vassdrag (jfr. N50)
- mer enn 50 meter fra turdrag og turstier
- mer enn 100 meter fra automatisk fredete kulturminner
- mer enn 20 meter fra fulldyrka, overflatedyrka mark, innmarksbeiter og skogsmark med middels og høg bonitet
- utenfor områder som i kart datert 20.06.2011 er registrert som prioritert naturtype med nasjonal eller regional verdi
- utenfor områder som i kart datert 20.06.2011 er registrert som viltområder med nasjonal eller regional verdi
- byggingen skal tilpasses eksisterende bebyggelse og landskap
- ved bygging innenfor 100 meter fra seterbebyggelse/-voll kreves reguleringsplan
- mindre enn 2,5 km fra vinterbrøyta veg

Tabellen angir antall nye enheter som kan bygges innenfor de enkelte områder i planperioden:

<i>Område</i>	<i>Antall fritidsboliger som kan tillates i planperioden</i>
Skjervdalen	4
Snausen	5
Høgla	5
Seglvatnet	5

3.4 LNFR 4 - områder der spredt bolig- og nærings- og fritidsbebyggelse kan tillates

For utbygging som innebærer at det oppstår en gruppebebyggelse på mer enn 3 boliger/erhvervsbygg/fritidsboliger, kreves reguleringsplan før tillatelse kan gis. Søknader om tiltak innenfor området Resell skal sendes kulturminnemyndigheten i fylkeskommunen for uttalelse.

Forholdet til samiske kulturminner er ikke avklart. Søknader om fradeling skal sendes Sametinget på høring.

Lokaliseringskriterier for ny bebyggelse:

- mer enn 50 meter fra vassdrag
- mer enn 50 meter fra turdrag og turstier (gjelder fritidsbebyggelse)
- mer enn 100 meter fra automatisk fredete kulturminner
- mer enn 20 meter fra fulldyrka og overflatedyrka mark
- utenfor innmarksbeiter og skogsmark med middels og høg bonitet
- utenfor områder som i kartet Prioriterte naturtyper datert 20.06.2011, er registrert som prioritert naturtype med nasjonal eller regional verdi
- utenfor områder som i kartet Viltområder datert 20.06.2011 er registrert som viltområder med nasjonal eller regional verdi
- byggingen skal tilpasses eksisterende bebyggelse og landskap
- mer enn 100 meter fra gårdstun
- utbygging i små grupper er å foretrekke
- barns lekemuligheter i nærmiljøet skal være sikret
- mindre enn 2,5 km fra vinterbrøyta veg

Tabellen angir antall nye enheter som kan bygges innenfor de enkelte områder i planperioden:

Område	Antall enheter som kan tillates i planperioden		
	Boliger	Fritidsboliger	Næringsbebyggelse
Laksøybygda	3	3	1
Resell	3	3	1
Sølberg	3	3	1

4 Hensynssoner

4.1 Faresone skred

Sikkerheten mot skred skal være dokumentert når reguleringsplan sendes på høring. Det skal være sannsynliggjort at eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak ligger innenfor miljømessige, tekniske og økonomiske rammer. Nødvendige risikoreduserende tiltak skal være gjennomført før tillatelse til tiltak kan gis.

4.2 Faresone flom

I flomutsatte områder skal kotehøyden for 200-årsflom pluss 0,5 m legges til grunn ved utbygging.

4.3 Nedslagsfelt drikkevann/ område for grunnvannsforsyning

Tiltak jfr. plan- og bygningslovens § 1-6 er ikke tillatt.

RETNINGSLINJER

1 Hensynssone bevaring av kulturmiljø Bjørnli

1.1 Trikketraseen

Den gamle trikketraseen skal bevares.

1.2 Kirka og kirkegården

Alle bygningsmessige inngrep ut over alminnelig, ikke endrende vedlikehold, kan bare skje i samråd med antikvarisk myndighet.

Kirkegården er å betrakte som kulturminne. Gravminner skal ikke fjernes. Utvidelse av nåværende kirkegård og eventuelle oppfyllinger i forbindelse med slik utvidelse, må skje slik at det nye arealet innordner seg den gamle kirkegården, terrenget og vegetasjonen.

1.3 Boligbebyggelse

Eksisterende bygninger skal så langt som mulig bevares.

Om- eller påbygginger på eksisterende bygninger skal skje på en slik måte at bygningens karakter, fasadeuttrykk og vindusdeling beholdes eller tilbakestilles til en mer opprinnelig stil, dersom tidligere inngrep har medført endringer i så måte.

Dersom en bygning brenner, eller av annen grunn i sin helhet må erstattes av nybygg, skal den gjenoppføres på samme sted og med samme eksteriør som opprinnelig.

Eksteriørmessige forandringer eller på-/tilbygginger av de gamle bolighusene rundt Torvet tillates ikke.

Garasjer og mindre uthus kan tillates oppført dersom de gis en utførelse som harmonerer med bygningsmiljøet forøvrig, og plasseres slik at de enten innordner seg bolighuset eller inngår i en garasjegruppe.

Gjerder skal utformes som stakitt.

Området skal fargesettes med de opprinnelige farger, slik at områdets enhetlige preg ivaretas.

Endret utforming av utomhusanlegg, gatebelysning, trapper, terrasser og rekkverk skal skje under hensyntaking til områdets karakter.

Nye bolighus må i størrelse og bygningsmessig uttrykk være tilpasset den gamle bebyggelsen i Bjørnli, samtidig som det skal fremgå at de ikke er fra samme tidsepoke som denne.

2 Hensynssone reindrift

Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindriften ved vurdering av søknader om dispensasjoner fra kommuneplanen innenfor hensynssonene for reindriften.

All tilrettelegging av ferdsel skal kanaliseres utenom hensynssonene.

Det skal ikke plasseres nye hyttetomter innenfor hensynssonene.

3 Hensynssone Svorkavassdraget

Differensiert forvaltningsplan for Svorkavassdraget, vedtatt av kommunestyret 04.10.07, skal legges til grunn for saksbehandling innenfor hensynssonen.

4 Hyttebygging

4.1 Plassering og infrastruktur

Nye hytter/fritidsboliger bør fortrinnsvis plasseres nær helårsveg og slik at det legges til rette for felles atkomstveger, vann- og avløpsanlegg og renovasjon. Dette bør opparbeides før det gis tillatelse til fradeling av nye tomter (rekkefølgebestemmelse).

Veger er søknadspliktige anlegg. Kjørevegbredde skal være min 3 m og maks 3,5 m. I sterke horisontalkurver kan veibredden økes noe. Skjæringer/ fyllinger skal utjevnes og tildekkes med torv fra vegtraseen eller tilsåes.

Kommunen kan etter søknad godkjenne at sti som delvis går over spesielt bløte partier opparbeides med grus på duk i inntil 1m bredde. Dette gjelder bare på de partier av traseen hvor terrenget ødelegges av gangtrafikk og skjemmes ved provisoriske løsninger med plank, jernbanesviller og annet.

Hytte skal ved tinglyst erklæring være sikret adkomst og parkeringsareal tilsv. 1 ½ parkeringsplass.

4.2 Utnytting

Det er bare tillatt å føre opp en hytte med uthus og anneks på tomte.

Tomter kan fradeles med størrelse inntil 1,5 daa.

4.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres slik at den bryter minst mulig med naturpreget i området. Utsiktspunkter av særlig interesse for allmennheten og utsatte punkter og partier som har særlig betydning for landskapskarakteren, skal ikke bebygges. Områdets karakter skal ikke endres.

Hytter må ikke ligge på dyrket mark, innmarksbeiter eller sammenhengende arealer med dyrkbar mark, produktive barskogområder eller god skogreisningsmark.

4.4 Bebyggelsens utforming, materialbruk og farger

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området, med enkel og god utforming, material- og fargevirkning.

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

Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak, med takvinkel mellom 15° og 35°, tilpasset husets hovedform. Taksammenskjæringer og knekk i takflatene bør unngås.

Høyden på grunnmur og hus skal holdes så lav som mulig. Mønehøyden skal ikke overstige 7 m regnet fra gjennomsnittlig terrenghøyde rundt bygget. Bygges hytta på peler skal evt. mellomrom mellom terreng og hyttevegg utføres slik at det ikke kan medføre skade på dyr.

Det skal fortrinnsvis nyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser (naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis). Alle utvendige bygningsdeler, inklusive vindskier, vindusramminger og hjørnebord, skal ha samme mørkhetsgrad. Dør- og vindusrammer kan gis noe avvikende farge. Lyse eller sterke farger, som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, vil ikke bli tillatt. Kommunen kan forlange hytten malt om hvis den blir fargesatt på en skjemmende måte.

Taktekking skal utføres med tekningsmaterialer som har en matt og mørk virkning, som torv, mørk naturskifer, svart eller mørke grå takstein, mørk grå papp eller pappshingel. Gjerder er søknadspliktig. Spesielle behov må dokumenteres.

Vindmøller skal monteres på egen tomt og fortrinnsvis på eksisterende bygg. Vindmølle med stolpe og evt. bardunering må plasseres og merkes slik at det ikke medfører fare for de som ferdes i området. Frittstående vindmølle skal ha maksimal diameter på 1,15 m og maksimal høyde fra terreng til underkant mølleblad er 4 m.

4.5 Inngjerding av tomter

Det er ikke tillatt å gjerde inn tomtene.

4.6 Terreng og vegetasjon

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som ikke er stedege og som kan være til hinder for allmennhetens ferdsel.

Byggearbeider bør utføres slik at det tar hensyn til terreng og vegetasjon. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser, bør disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning bør ikke tillates.

Det er ikke tillatt innenfor utbyggingsområdene å foreta uttaking av løsmasser slik at det kan virke skjemmende.

4.7 Vann og avløp

Hytte skal ved tinglyst erklæring være sikret adgang til hygienisk og betryggende drikkevann.

Ved innlegging av vann i hyttene gjelder "Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg" og lokale forskrifter for Meldal kommune.

Hver hytte skal være utstyrt med nødvendig avtrede. Kommunen kan påby at hytter skal tilknyttes fellesanlegg når forholdene ligger til rette for det. Der det ikke foreligger godkjent utslipp må det benyttes løsning som ikke medfører utslipp.

sak 183/85

FRILSJØEN ØST HYTTEFELT

MELDAL KOMMUNE

forenklet reguleringsplan



MELDAL KOMMUNE

tekn. etat

12.06. 1985 - B.H.

Planområdet.

Planen omfatter området fra Frilsjøens østkant og ca. 1500 m østover.

Området omfatter ca. 600 da som fordeler seg på eiendommene:

Felt 1 187 da gnr. 58, br.nr. 1, eier Rolv Arnt Pettersen

" 2 304 da gnr. 69, br.nr. 1, eier Leif Engen

Adkomst, parkering.

Adkomst til felt 1 og 2 er planlagt via kombinert hytte og skogsbilvei som tar av fra fylkesvegen og ca. 300 m forbi Bergsetra. Videre går det traktorveg østover i felt 2. I tilknytning til badeplassen ved Frilsjøen opparbeides ca. 2 da til offentlig parkeringsareal. Ca. 0,8 da av gnr. 58, br.nr. 1 opparbeides som felles parkeringsareal som bl.a. skal benyttes av hytte-eiere/festere. Kostnaden ved opparbeidelse og vedlikehold av fellesareal forutsettes i sin helhet dekket av hytte-eiere i felt 1 og felt 2.

Badeplass - friområder - turløype.

Badeplassen ved Frilsjøen utvides med ca. 5 da ved at veg langs badeplassen og parkeringsplassen flyttes mot øst. Friområde som ikke benyttes til badeplass gis en parkmessig utforming med lekearealer/lekeapparater for barn. Det skal likevel ikke foretas inngrep i friarealer som i vesentlig grad endrer vegetasjon og naturgitte forhold. Badeplass og friareal kan innhegnes om ønskelig. Over badeplassen og østover gjennom hele det regulerte område er det om vinteren en fast traçe for skiløype.

Beliggenhet, vegetasjon.

Hele området som omfatter felles hytteareal består vesentlig av spredt furu, bjørk og noe gran. Området er ulendt med delvis fjell opp i dalen.

Boniteten er lav bortsett fra deler av feltene som grenser til myrområder og nedre del av felt 1 som grenser mot et plantefelt.

Feltenes ulendte karakter gir muligheter til plassering av hyttene på naturlige paller i terrenget slik at de ligger lunt og skjermet mot omgivelsene og innbyrdes. Hyttene er også forsøkt samlet slik at feltene utgjør en naturlig enhet som legger beslag på relativt små arealer og ikke hindrer annen jord- og skogbruksmessig utnyttelse hvor dette er naturlig.

Vann.

Felt 1 og felt 2 sikres drikkevann av flere bekker som renner gjennom området, men det er også mulig å anlegge brønn i deler av felt som ligger lengst unna avmerkede vanninntak.

Renovasjon.

Avfall fra hyttene innenfor planområdet må bringes til avfallsbod evt. container ved off. parkeringsplass. Det forutsettes da at tømning innpasses i den kommunale renovasjonsordning.

Avløp - avtrede.

Regler for hyttebygging i Meldal kommune, utferdiget med hjemmel i vedtekt til bygn.lovens § 82 vedtektens pkt. 5, ligger til grunn for valg av avløps-standard. Avløpsordningen skal ha lav sanitær standard d.v.s. ikke innlagt vann (og avløp).

Hver hytte skal være utstyrt med nødv. avtrede. Bygn.rådet kan pålegge at det benyttes biologisk komposteringstoalett eller privet forsynt med tett beholder, og at spillvann føres til synkekum eller grøfter. Kjemikalieklosett tillates ikke.

Utslagsplass for spillvann må plasseres og vedlikeholdes slik at det blir minst mulig skjemmende og slik at bekker, vann og drikkevannskilder ikke forurenses.

Utfartsterreng.

Alle hyttefeltene ligger i et attraktivt utfartsterreng med Grefstad-fjellet og området nord for fylkesvegen som naturlige turmål.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR FRILSJØEN ØST I MELDAL KOMMUNE.

§ 1

I. Planområde.

Det regulerede området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

Innenfor denne begrensningsslinje skal hyttene plasseres som vist på plankartet.

§ 2

II. Hytteområder.

1. Bebyggelsens utforming og plassering

- a) Hytteplassering er markert i terrenget med en lokalinnmålt peler.
- b) Det er bare tillatt å føre opp en hytte med uthus på toota. Uthus bør fortrinnsvis bygges sammen med hytta. Anneks kan tillates hvor dette ansees nødvendig og hvor det ikke er til konkret ulempe for tiliggende areal.

2. Bebyggelsen

- a) Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak, med takvinkel mellom 15° og 30°, tilpasset husets hovedform. Taksammen- skjæringer og knekk i takflatene bør unngås. Høyden på grunnmur og hus skal holdes så lav som mulig.
- b) Bygges hytta på peler eller stokker, skal eventuelle mellomrom mellom hytteveggen og bakken tettes igjen.

3. Materialbruk og farger

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming, material og fargevirkning.

Det skal fortrinnsvis nyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser. Bygningsrådet kan forlange hytten malt om hvis den blir fargesatt på en skjæmmende måte.

Taktekking skal utføres med tekningsmaterialer som har en matt og mørk virkning.

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

4. Terreng og vegetasjon

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Ingen tomt må beplanteres med trær eller busker som kan være til hinder for almenhetens ferdsel.

Byggearbeider bør utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon.

Der det ikke nyttes grunnmurstripe støpt oppå terrenget som fundamenter, bør det nyttes støpte pillarer for å unngå rasering av terrenget med utgraving og drenering av tomtene.

I tilfelle hvor det forekommer utgravde masser, bør disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning, bør ikke tillates.

Det er ikke tillatt innenfor utbyggingsområdene å foreta uttaking av løsmasser slik at det kan virke skjemmende.

5. Gjerder o.l.

Gjerder tillates i alminnelighet ikke oppført. Jfr. vedtekt til bygn.lov § 103 nr. 2. Når særlige forhold tilsier det, eller når gjerder inngår som et vesentlig ledd i bebyggelsens gruppering og utforming, kan bygningsrådet tillate inngjerdet inntil 200 m² grunn, bebygd areal medregnet. Gjerdet må utføres av trematerialer eller som natursteinmur.

6. Veier, parkeringsplasser, adkomststier.

Det er ikke tillatt å opparbeide andre kjøreveier enn de som er vist på planen.

Veier uten offentlig status er vist som felles adkomst på plankartet.

Fra parkeringsplassene skal det føres adkomststier frem til de enkelte hytter/hytteområder som vist på plankartet.

Parkeringsplassene er dimensjonert med 1½ bilplass eller 50 m² pr. hytte. Plassene er oppdelt i to typer:

- a) Sommerparkering, vinterparkering, fellesareal.
- b) Offentlig parkeringsplass åpen for almen ferdsel.

Fellesparkeringsplass på felt 1 skal benyttes av hytteeierne på felt 1, 2.

§ 3

III. Landbruksarealer.

I landbruksarealene er det ikke tillatt å foreta bygge- eller anleggsarbeider som ikke har direkte tilknytning til tradisjonelt jord-, skogbruk, reindrift og vilt- og fiskepleie.

§ 4

IV. Friområder.

I friområder er det tillatt å oppføre bygninger som har naturlig tilknytning til områdenes bruk. Med hensyn til bygningenes utførelse gjelder bestemmelsene i § 2.

§ 5

VI. Felles oppholdsarealer.

Hyttekonsentrasjoner som naturlig hører sammen er gitt et felles oppholdsareal omkring.

Det forutsettes at det innenfor det felles oppholdsareal ikke foretas jord- og skogbruksmessige inngrep som vil endre områdets karakter.

Fellesareal som tidligere har vært nyttet til beiting, kan fortsatt nyttes til dette.

Friluftlovens bestemmelser om fri ferdsel gjelder også i fellesarealene.

§ 6

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av stadfestet vedtekt til § 82 i bygningsloven, samt bygningslovgivningen forøvrig.

Vannforsyning: Drikkevannskilden skal godkjennes av helserådet i kommunen.

Vannforsyning kan løses ved:

- a) Tilkopling til kommunalt vassverk.
- b) Tilkopling til privat andelslag.
- c) Utbygging av egen vannforsyning for hele utbyggingsområdet.
- d) Flere mindre anlegg/fellesbrønner (for grupper innen utbyggingsområdet).

Forsyningsnett

Følgende alternativ kan nyttes:

- a) Framføring av ledning til den enkelte hytte.
- b) Felles tappeposter for grupper.

Avløp:

Dersom vann føres inn i hyttene blir avløpet å behandle etter "Lov om vern mot vannforurensning", som setter krav til behandling av spillvann eventuelt etter forskriftene for "Spredt bolig- og fritidsbebyggelse" gitt i medhold av loven. Løsninger må velges etter valgt sanitær standard og brukstid på hyttene.

A. HØY SANITÆR STANDARD - LANG BRUKSTID

Dvs. innlagt vann, dusj, vannklosett.

B. MIDDELS SANITÆR STANDARD - TIL DELS LANG BRUKSTID

Dvs. innlagt vann og avløp, men ikke vannklosett.

C. LAV SANITÆR STANDARD

Ikke innlagt vann (og avløp).

For B. og C. er biologisk toalett - dvs. oppsamling i tett tank med etterfølgende biologisk nedbryting, mest aktuelle løsning.

Renovasjon: Aktuelle løsninger er:

- a) Vanlig kommunal renovasjon - felles samleboder for hele eller deler av området.
- b) Privat org. felles renovasjonsordning for hytteområdet. Avfallet skal da bringes til kommunalt, godkjent renovasjonsplass.
- c) Privat renovasjon for den enkelte hytte ved at avfall transporteres til godkjent avfallsplass av eier/bruker.

Nedgraving av tungt nedbrytbart avfall (blikkbokser, glass etc.) på egen tomt i hytteområdet eller på eventuelt fellesareal tillates ikke.

For hytte-/strandplanområder med over 7 hytter skal løsninger på VAR-teknisk anlegg forelegges fylkesingeniøren til vurdering på et tidlig tidspunkt.



Reguleringsplan for Vollabekken Hyttefelt

(Flytting av tomter fra Stollsmoen)

Planbeskrivelse og bestemmelser

Plannavn	Vollabekken hyttefelt
Plantype	Områderegulering
Nasjonal PlanID	20150001
Planstatus	Endelig vedtatt arealplan
Dato	10.09.2015



Reguleringsplan for Vollabekken 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

Interessert grunneier:

Erik Kalstad

gnr/bnr:

58/1

Utarbeidet av:



April 2015

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

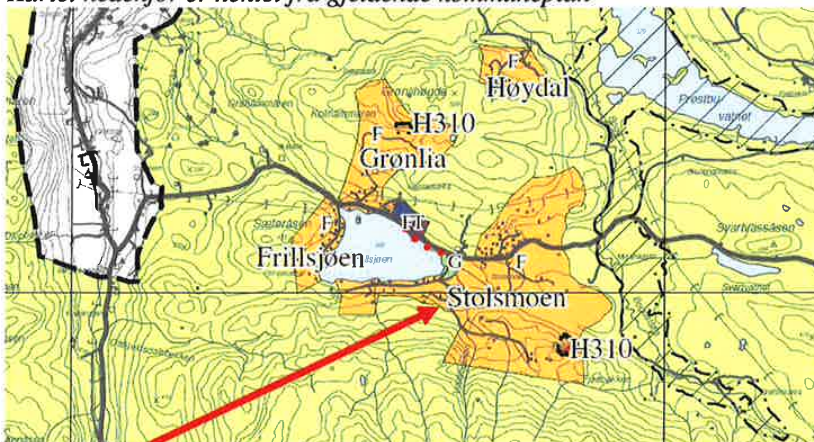
Denne reguleringsplanen er resultat av initiativ fra grunneier Erik Kalstad. Han ønsket å legge til rette for hyttetomter i området «Vollabekken».

Gjeldende kommuneplan (2011 – 2022) ble vedtatt av Meldal kommunestyre 23. juni 2011. Kapittel 3 omhandler fritidsbebyggelse. På side 10 presenteres denne beskrivelsen:

3.3 Frillsjøen og Sæterdalen

Frillsjøområdet er et viktig utviklingsområde for Meldal da det ligger nært Løkken sentrum og dermed har stor betydning for næringslivet. Det er 148 ledige tomter i området og dette anses hovedsakelig å dekke behovet for nye tomter i planperioden. Det åpnes imidlertid for å omregulere områdene uten å øke antall tomter innenfor planen.

Kartet nedenfor er hentet fra gjeldende kommuneplan



Vollabekken ligger innenfor Stolsmoen.

Byggeområder Frillsjøen	Gjeldende plan	Innspill antall nye tomter	Antall eks regulert/ godkjente tomter	Antall regulerte ledige tomter	Antall nye tomter planforslag	Maks antall tomter i byggeomr i planperioden
Rikstosetrin	Rikstosetrin	0	54	43	0	54
Langvatnet	Langvatnet / Svartsetertjønnå	0	67	40	0	67
Slåvatnet	LNF spredtområde 3E (tas ut)	33	37	0	20	57
Grønli	Grønli hyttefelt	0	26	19	0	26
Stolsmoen	Stolsmogrenda, Frillsjøen øst, Frillsjøen sør	5	111	44	0	111
Frillsjøen	Byggeomr i KP	0	31	0	10	41
Høydal	Høydal hytteområde	2	11	2	2	13
LNF sone 3			15		-15	0
Sum			352	148	17	369

Som tabellen over viser, legges det *ikke* opp til noen *nye* tomter innenfor Stolsmoen i inneværende planperiode.

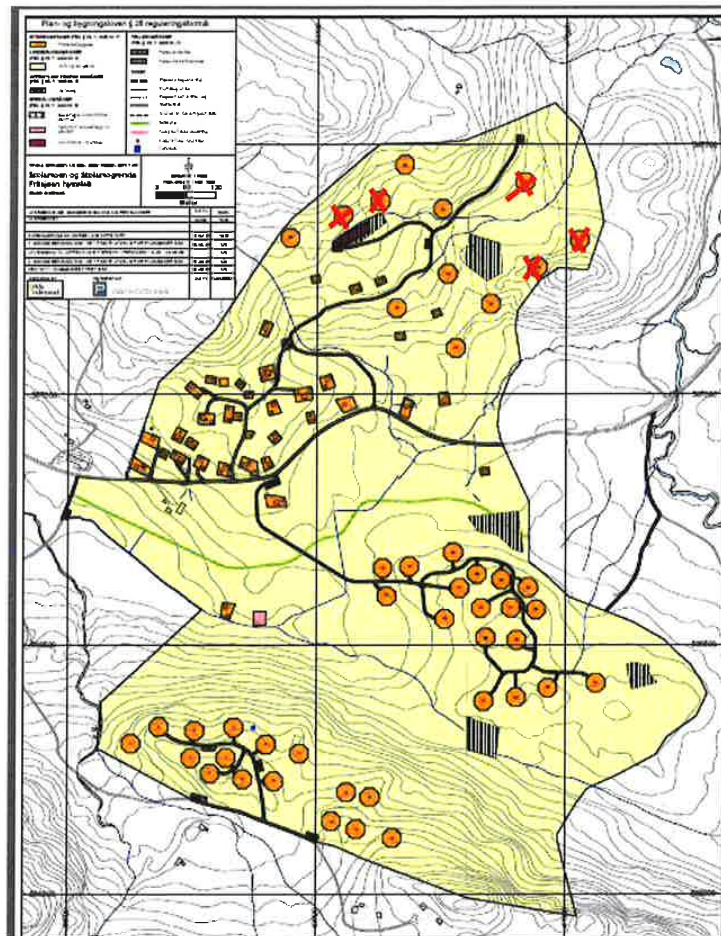
Grunneier ønsker å legge til rette for tomter av høy standard med full infrastruktur: vei, strøm, vann og avløp. Tomter bør da legges tett slik at behovet for ny vei, meter med grøft, kabel og rør blir minst mulig. Derfor har grunneier kommet frem til fem attraktive tomter langs veien opp mot Stolsmogrenda. For å holde seg innenfor kommunens arealplan og planlegge i tråd med overordnede føringer, flyttes fem tidligere godkjente tomter fra nordsiden av Fylkesveien til omsøkt område – «Vollabekken»

I tillegg til de fem som flyttes til området Vollabekken, trekkes en eksisterende tomt (tidligere godkjent, men ikke fradelt eller solgt) med i tilretteleggingen ved Vollabekken. Disse seks tomtene blir liggende tett og skal ha felles anlegg for vann og avløp.

Samlet antall tomter innenfor kommuneplanens byggeområde Stolsmoen blir da uforandret. Kartet nedenfor viser de tomtene på reguleringsplan for Stolsmoen (godkjent 2008) som flyttes til mer attraktivt område. Dette gjelder tomt nr 36, 37, 40, 41 og 42.

På grunn av dette er planområdet delt i to. Den ene delen omfatter området Vollabekken der de fem tomtene plasseres samme med eksisterende tomter i nærområdet. Det andre området omfatter arealet lengst nord i Stolsmoen der de fem tomtene flyttes fra. Dette delområdet vil derfor kun inneholde en tidligere fradelt tomt.

Reguleringsplan for Vollabekken hyttefelt



Kartet viser de fem tomtene på nordsiden av fylkesveien som kuttes ut og flyttes

Alle tomtene som flyttes blir liggende mer enn 50 meter fra vann og vassdrag.

Grunneier 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.

PLANPROSESSEN

I februar 2015 ble det varslet om at det var satt i gang arbeid med ny reguleringsplan for området Vollabekken. Det ble både annonsert i lokalavis og kunngjort på kommunens nettside. Alle grunneiere og eiere av eksisterende hytter i området for hele Stolsmoen ble tilskrevet. Totalt ble det sendt ut varsel om oppstart til 88 privatpersoner.

Følgende offentlige instanser ble varslet om oppstart:

- Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
- Sør Trøndelag Fylkeskommune
- Norges vassdrags- og energidirektorat
- Sametinget
- Statens Vegvesen
- Meldal kommune

Frist for tilbakemelding var 1.april 2105. Følgende tilbakemeldinger ble gitt:

--- offentlige ---

NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat)

- Østlige deler av området er potensielt utsatt for jordskred
- Krever skredfaglig vurdering hvis østlige deler blir benyttet
- Oppmerksom på Vollabekken
- Oppmerksom på flom ved ekstrem nedbør

Staten Vegvesen

- Ingen innspill

Sametinget

- Kjenner ikke til samiske kulturminner i omsøkte område
- Forslag til tilføyelser i reguleringsbestemmelsene – *lagt til under fellesbestemmelser.*
- Minner om generell aktsomhetsregel

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

- Miljøvern:
 - Minner om hensyn til bekker og vassdrag
 - Minner om Naturmangfoldloven
- Landbruk:
 - Ingen merknad
- Samfunnssikkerhet:
 - Minner om ROS-analyse

Sør-Trøndelag Fylkeskommune

- Må på befaring først. Kostnad 9.150,- må dekkes av tiltakshaver.

--- private ---

Ingen kommentar eller innspill fra private.

PLANOMRÅDET

A. Beliggenhet

Planområdet «Vollabekken», der tomtene plasseres, ligger tett ved Frillsjøen, ca 230 m mot syd-øst opp fra vannkanten.

Høyde over havet er 370 - 395 m.

Tomtene er planlagt nær eksisterende vei opp mot Stolsmogrenda.

Avgrensningen av feltet er vist med stiplet linje på plankart del 1. Avgrensningen følger eiendomsgrensen for 58/1. Hele område for del 1 «Vollabekken» er 166 dekar. Innenfor reguleringsgrensen skal tomtene plasseres som vist på plankartet.

B. Topografi – vegetasjon

Hyttefeltet ligger i en skogkledd li med helling mot nord. Tomtene er plassert så høyt i terrenget at de får god utsikt. Tomtefeltet har en slik plassering at det blir ettermiddagssol om sommeren. Området der tomtene er plassert er typisk skogsterreng – middels til god furubonitet. Hele arealet ligger under vernskoggrensen. I området der de nye tomtene er planlagt ble noe av eldre skog hogd i 2011.

Vegetasjonstype: bærlyngmark, blåbærmark

Jordprofil, grunnforhold: morenemasser, podsolprofil, tynt jordsmonn på skogryggen.

Med tanke på beiteinteresser og kulturlandskap vil hyttetomtene bli lite synlige i det aktive jordbruksmiljøet i østenden av Frillsjøen. De ungdyrene og de sauene som har beitet i skogen frem til nå, kan fortsette å beite også om det blir bygget hytter.

C. Eiendomsforhold

Det er kun en grunneier innenfor området.

Også ved avkjøringen fra Fylkesveien er det 58/1 (Erik Kalstad) som er grunneier.

D. Eksisterende bebyggelse

Innenfor området Vollabekken: 8 bebygde hyttetomter

E. Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet berører to eksisterende reguleringsplaner. Delområde 1 «Vollabekken» vil erstatte den nordre delen av «Frillsjøen øst» (PlanID R0082), sist endret i 2008. Delområde 2 «Stolsmoen», vil erstatte den nordre delen av «Stolsmoen og Stolsmogrenda» (PlanID R0078), vedtatt i 2008. Siden oppstartsvarselet omfattet hele byggeområdet i kommuneplanen, ble også reguleringsplanen «Frillsjøen sør» (PlanID R0085) tatt med. Denne planen blir likevel ikke berørt av det planforslaget som nå er utarbeidet.

F. Spesielle naturforhold

Grunnlagsskart er kontrollert, ingen spesielle registreringer. Tomtene som flyttes hit plasseres 230 m fra vannkanten i Frillsjøen. Tomtene vil ha ubetydelig påvirkning på fuglelivet i Frillsjøen sammenlignet med badeplassen og eksisterende tomter langs vannkanten.

PLANFORSLAGET

A. Eierforhold

Tomtene skal deles fra og selges som selveiertomter, ikke festetomter med bygslingsavgift.

B. Bebyggelsen

Det planlegges **seks** hyttetomter. Størrelsen på alle tomter kan være opp til **1,5** dekar.

På kartet for delområde 1 «Vollabekken» er disse tomtene gitt betegnelsen F1 – F6.
Eksisterende tomter er kun referert til med gårds- og bruksnummer

Det legges opp til å følge retningslinjer og bestemmelser i kommuneplanen vedrørende grad av utnyttelse, materialvalg, plassering i terreng o.l.

På hver tomt kan det settes opp tre bygg – hytte, anneks, uthus

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 tomtene ikke skal komme for mye til syne i skogen, samtidig som det skal være utsikt og åpenhet rundt tomtene.

Alle tomtene er lagt slik at bebyggelsen kommer i riktig av stand fra bekk og vannkant. 50 meters avstand fra bekk er markert med byggegrense.

C. Adkomst – Parkering

Det planlegges at tomtene F1 – F6 skal ha helårs bilvei helt frem til hyttevegg – brøyting i vinterhalvåret. Parkering på hver enkelt tomt.

For eksisterende tomter vil parkeringsforholdene bli bedre. I dag parkerer hytteeierne langs veien og i avkjøring fra sving nr. to opp mot Stolsmogrenda. I planforslaget som nå er utarbeidet er det lagt inn felles parkeringsplass der veien opp mot Stolsmogrenda begynner (P1) og parkeringsplass ved utvidelse av sving nr en (P1).

D. Vann – Avløp

Alle tomtene blir liggende konsentrert. Det skal etableres felles vann og avløp. Også eksisterende tomter i nærområdet kan knytte seg til nytt vannanlegg og avløpsanlegg.

Både for eksisterende tomter og ny tomter innenfor «Vollabekken» kreves det tilknytning til felles avløp dersom det skal bli aktuelt med utslipp av svartvann.

For den kommunale badeplassen ved Frillsjøen er det inntak av drikkevann i Vollabekken. Denne vannkilden vil fortsette også i fremtiden når planforslaget som nå er utarbeidet blir iverksatt. Drikkevann til kommunal badeplass og andre interesserte kan knytte seg til felles vannanlegg etter avtale hvis det er interesse.

Grunneier vil selv bore etter vann og tilby tomt ferdig tilrettelagt med vann og avløp.

E. Elektrisk strøm

Tomtene F1 – F6 legges til rette fra grunneier side med strømkabel frem til hyttetomt.

F. Renovasjon

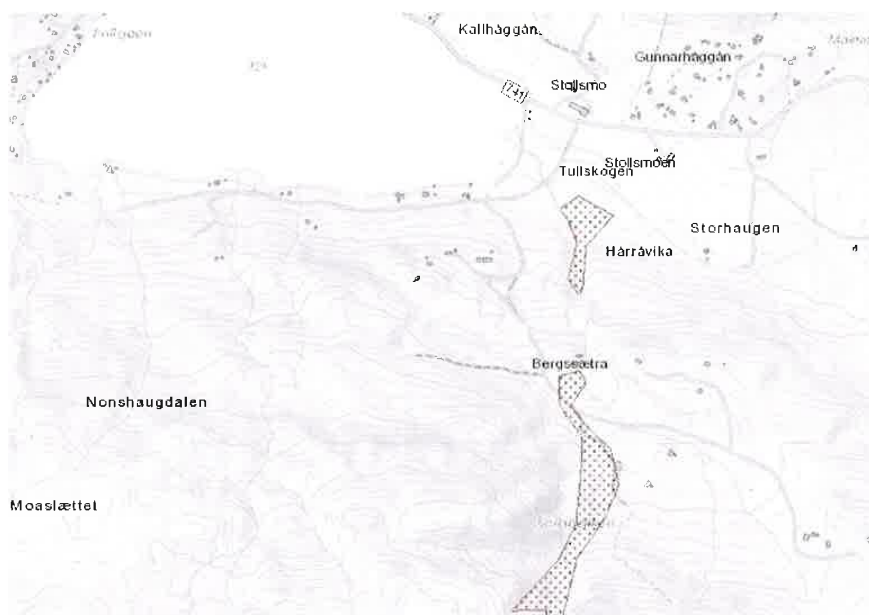
Offentlig renovasjon gjennom HAMOS, også for hyttetomtene.

Risiko og sårbarhet (ROS-analyse)

Hendelse/situasjon	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar
Grunnforhold og risiko for ras	1	2	2	Sjekk av aktsomhetskart for snøskred og steinsprang viser ingen utløsnings- eller utløpsområder i nærheten av eksisterende eller planlagt bebyggelse eller infrastruktur. I følge «atlas.nve.no» er østlige deler av området potensielt utsatt for jordskred.
Støy	1	1	1	Ingen trafikkerte veier i nærheten eller annen støykilde.
Flom	1	2	2	Ingen tomter er plassert slik at bebyggelsen er utsatt for flomskader. Heller ikke adkomst er utsatt for flom.
Forurensning	1	2	2	Avstanden til vann og vassdrag overholdes. I Vollabekken er det inntak av vann til kommunal badeplass. Selv om det planforslaget som nå er utarbeidet blir realisert, vil kommunen kunne fortsette å hente vann i Vollabekken. Det er lite grunn til å forvente forurensning fra hyttene til kommunens vanninntak. Ikke noe dyrket mark som kan gi avrenning av næringsstoffer.
Naturhensyn	1	3	3	Ut fra tilgjengelige kilder er det ikke grunnlag for å si at Vollabekken hyttefelt kan medføre irreversible naturinngrep eller nå noe måte være uheldig for naturmiljøet i nærområdet.

NVE skriver i sin uttalelse at østlige deler av planområdet er potensielt utsatt for jordskred. Karet som viser sonen for jordskredfare er diskutert med grunneier og Meldal kommune, se nedenfor.

Reguleringsplan for Vollabekken hyttefelt



Kartet viser sone med fare for jordskred, kilde: «atlas.nve.no»

Det er ikke overlapping mellom sonen for potensielt jordskred og punktene for tomter eller trase for vei. Ut fra befaring og lokalkunnskap er jordsmonnet tynt. Det er ikke større partier av ustabile løsmasser i terrenget. Det er grunt ned på fjellet. Selve bekkeleiet til Vollabekken ligger dypt i terrenget. I følge kartet til NVE, så vil et tenkt skred følge bekken. Siden bekken går nede i en dyp kløft / renne, vil raset trolig holde seg i bekkeleiet og ikke flomme ut til siden der tomene er foreslått. Det er konkludert med at skredfaglig vurdering ikke er nødvendig. Faren for skade som følge av jordskred vurderes til å være minimal.

ROS-analysen er utført i henhold til følgende risikomatrix:
(sannsynlighet x konsekvens = risiko)

Konsekvens: $\Rightarrow$	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig/ en viss fare	3. Betydelig/ kritisk	4 Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
Sannsynlighet $\downarrow$					
5. Svært sannsynlig /kontinuerlig	5	10	15	20	25
4. Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet	4	8	12	16	20
3. Sannsynlig /flere enkelttilfeller	3	6	9	12	15
2. Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	2	4	6	8	10
1. Lite sannsynlig/ ingen tilfeller	1	2	3	4	5

- Rødt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak må iverksettes for å redusere denne til gul eller grønn
- Gult indikerer risiko som bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risikoen
- Grønt indikerer akseptabel risiko

Konklusjonen på denne ROS-analysen er at alle risikovurderinger kommer innenfor grønn kategori.

REGULERINGSBESTEMMELSER j.fr. PBL § 12 - 7

i tilknytning til reguleringsplan for

Vollabekken hyttefelt

(Flytting av tomter fra Stolsmoen)

Vedtatt av Meldal kommunestyre 10.09.2015, Sak KS-036/15

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:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt.1)
 - Område for fritidsbebyggelse
 - Område for vannforsyningsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 pkt.2)
 - Vei
 - Parkering
- Grønnstruktur (PBL § 12-5 pkt.6)
 - Grønnstruktur
- Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5 pkt.5)
 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 pkt.6)
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 - Drikkevann

B. AREALBRUK

1. Fellesbestemmelser

1.1. 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.

1.2. Vannforsyning

Tomtene F1 – F6 skal tilknyttes felles vannforsyning V1.

1.3. Avløp – avtrede

Tomtene F1 – F6 skal tilknyttes felles avløpsanlegg. Andre tomter innenfor delområde 1 «Vollabekken» må også tilknyttes anlegget før det kan gis utslippstillatelse for svartvann.

Kjemikalieklosett tillates ikke.

1.4. Renovasjon

Meldal kommune har innført tvungen hytter renovasjon.
Hyteeiere i området må knytte seg til renovasjonsordningen.

1.5. Rekkefølgebestemmelser

Grunneier skal etablere og ferdigstille godkjent anlegg for vann og avløpshåndtering før det kan gis igangsettingstillatelse for fritidsbebyggelse på tomtene F1 – F6.

1.6. Kulturminner og aktsomhetssansvaret

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jfr. lov 9. juni 1978 nr.50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

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

På plankartet er alle tomtene nummerert. Følgende nummereringssystem er benyttet:

F1 – F6	Nye tomter
gnr / bnr	Eksisterende tomter

2.1. Fritidsbebyggelse

2.1.1. Tomteavgrensning

Tomtenes plassering er vist på kartet til reguleringsplanen med oransje farge.

Tomtenes areal skal være inntil 1,5 dekar. Endelig avgrensning av tomtene F1 – F6 blir fastsatt ved kartforretning, men må ligge innenfor arealet regulert til

fritidsbebyggelse. De eksisterende tomtene er angitt på plankartet med eksisterende tomtengrense eller åttekant der eksisterende grense er ukjent. Disse tomtene kan også utvides til inntil 1,5 dekar gjennom fradeling av tilleggsareal uten at dette utløser krav om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Tomtene kan grense mot hverandre.

2.1.2. Bebyggelsen

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.

Det skal legges vekt på å oppnå en bebyggelse som i volum, form og eksteriør passer inn i landskapet, naturen og omgivelsene for øvrig. Bebyggelsen bør generelt plasseres lavest mulig i terrenget. En variert bebyggelse basert på lokal byggetradisjon og materialvalg skal tilstrebes.

Tomtene kan ikke bebygges nærmere enn 50 meter fra vann og vassdrag.

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.

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.

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 torv til tak innen reguleringsområdet unntatt under eget bygg på eget tun.

Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon søkes bevart best mulig av hensyn til skogen. 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 veibredde 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 grunneier.

Alle veier som fremkommer på kartet kan benyttes i forbindelse med landbruksnæring.

Det er ikke anledning til å bygge veier ut over de som er vist i planen.

3.2. Adkomststier

Tomter der hytteeier ikke ønsker 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 og duk. Dette gjelder bare på de partiene av traseen hvor terrenget ødelegges av gangtrafikk.

3.3 Parkering

I følge pkt 1.6 skal alle tomtene F1 – F6 ha parkering på hver enkelt tomt.

I tillegg etableres felles parkeringsplasser P1, P2 og P3. Disse parkeringsplassene kan alle benytte seg av. Hvis det er mye besøk på en av hyttene kan gjester parkere på felles parkeringsplass. P1, P2 og P3 kan også benytte til å sette fra seg tilhenger og byggematerialer i kortere perioder.

4. Grønnstruktur – PBL § 12-5 pkt.3

4.1 Grønnstruktur

I sonen for grønnstruktur skal hensyn til felles opphold og omgivelser for hytteeiendommene vektlegges foran landbruksinteressene.

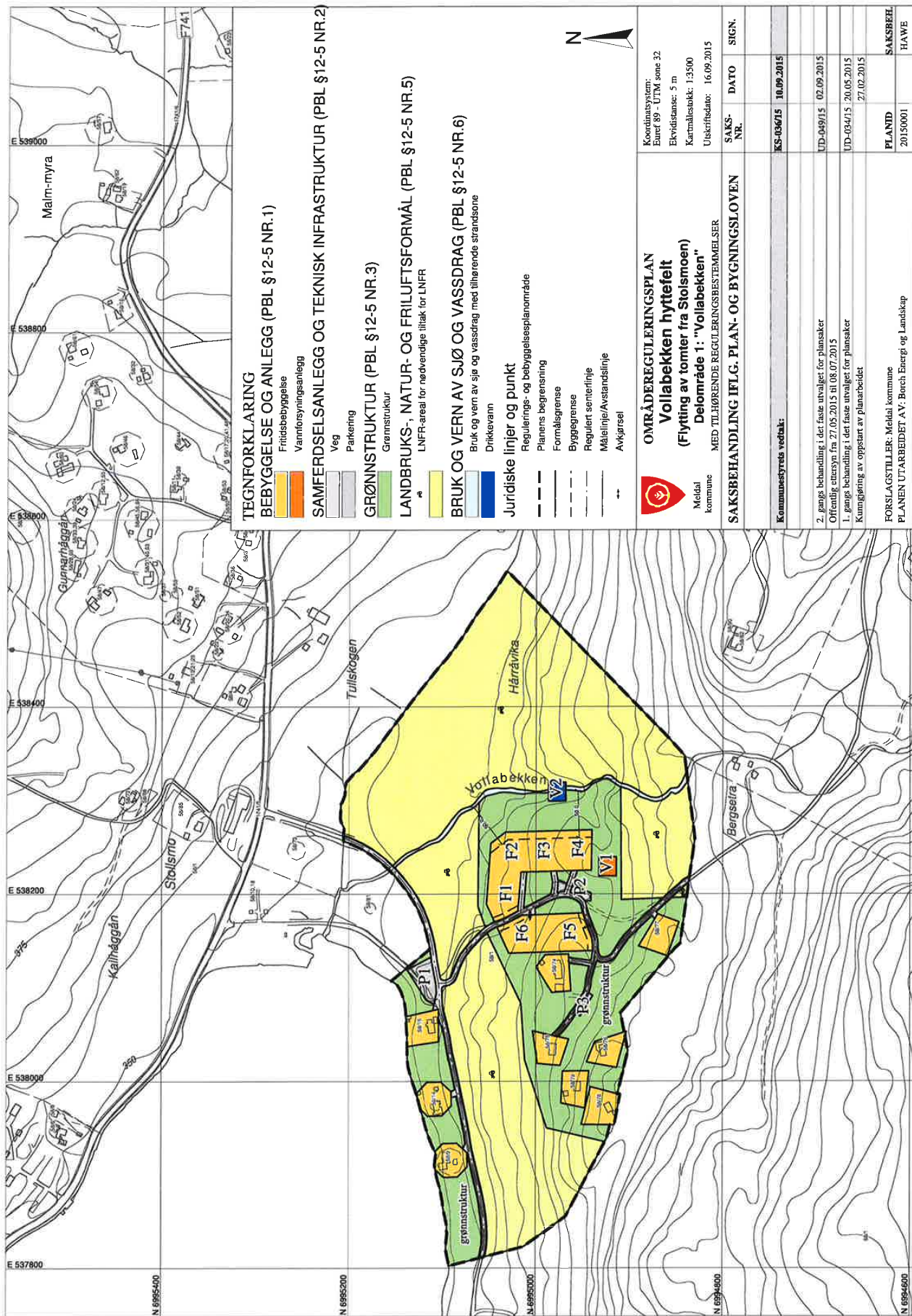
Friluftslovens bestemmelser om fri ferdsel gjelder også i fellesarealene

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

- 5.1. 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.

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

- 6.1 Bruk av vann og sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**
Tomtene kan ikke bebygges nærmere enn 50 meter fra og vassdrag.
- 6.2 Drikkevann**
Drikkevannskilde i Vollabekken skal tas hensyn til og benyttes etter grunneiers samtykke.



TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

Fritidsbebyggelse
Vannforsyningsanlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

Veg
Parkering

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)

Grønnstruktur

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §12-5 NR.5)

LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

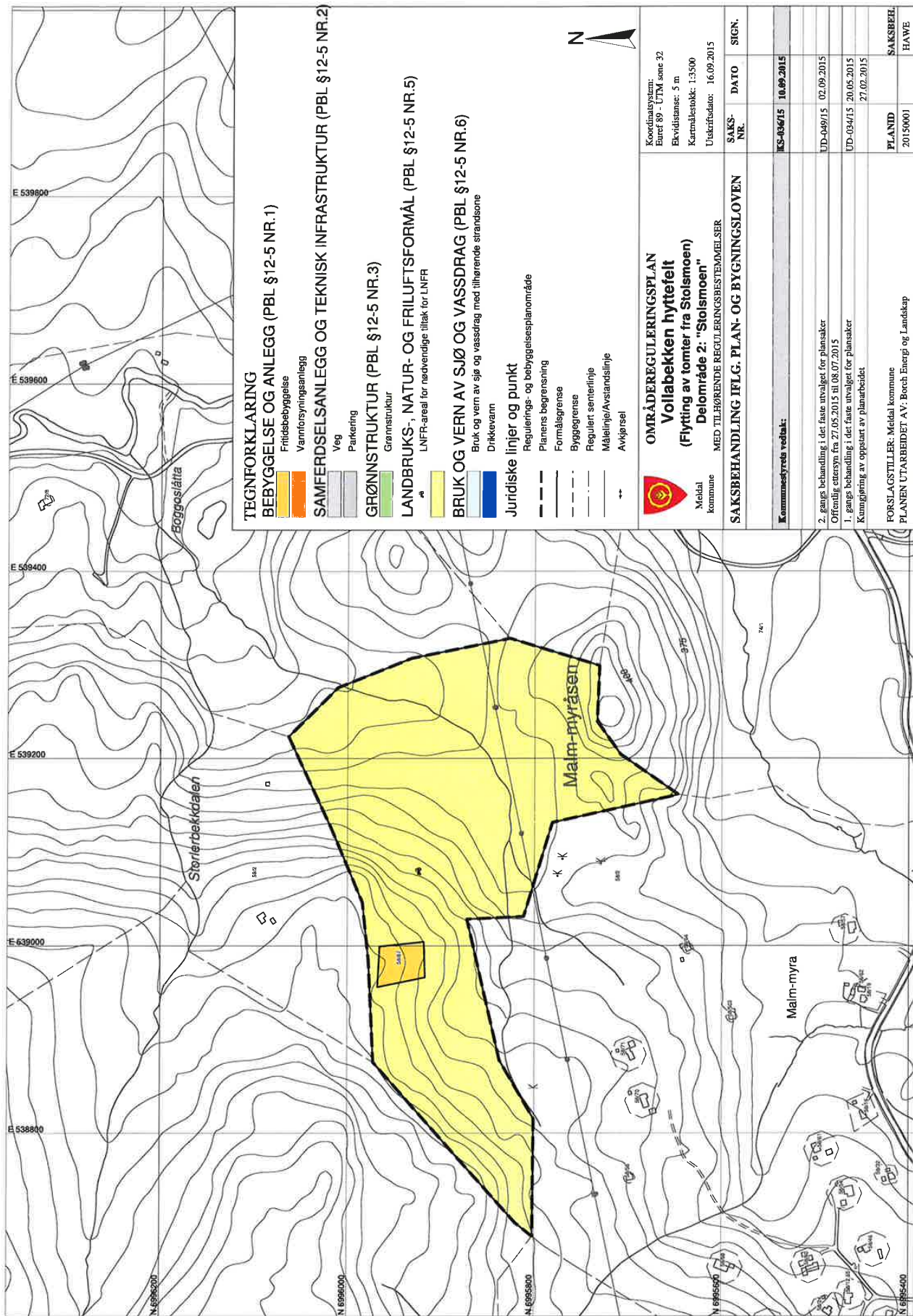
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-5 NR.6)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Drikkevann

Juridiske linjer og punkt

Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggeline
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel

 OMRÅDEREGULERINGSPLAN Vollabekken hyttefelt (Flytting av tomter fra Stolsmoen) Delområde 1: "Vollabekken" MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER	Koordinatsystem: Euref 89 - UTM sone 32 Elevhøyde: 5 m Kartmålestokk: 1:3500 Utskriftdato: 16.09.2015		
	SAKS- NR.	DATO	SIGN.
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	KS-036/15	10.09.2015	
	Kommunestyrets vedtak:		
	2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
	Offentlig ettersyn fra 27.05.2015 til 08.07.2015		
	1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
FORSLAGSTILLER: Meldal kommune PLANEN UTARBEIDET AV: Borch Energi og Landskap	Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		
PLANID	SAKSBEH.		
2015/0001	HAVE		



MELDAL KOMMUNE

Saksframlegg

Saksgang		
Utvalg/styre:	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for utvikling og drift	02.09.2015	049/15
Kommunestyret	10.09.2015	036/15

Saksbehandler: Hans-Victor Wexelsen	Arkiv: FA-L12	Arkivsaknr: 15/551
-------------------------------------	---------------	--------------------

Reguleringsplan for Vollabekken hyttefelt - Sluttbehandling

UD-049/15 Hovedutvalg for U D sitt forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Meldal kommune «Reguleringsplan for Vollabekken hyttefelt – Flytting av tomter fra Stolsmoen», PlanID 20150001. Planen vedtas uten endringer i forhold til høringsforslaget.

Ved kommunestyrets endelige vedtak oppheves de overlappende deler av følgende reguleringsplaner:

- R0082 – Frillsjøen øst
- R0078 – Stolsmoen og Stolsmogrenda

10.09.2015 KOMMUNESTYRET

Behandling:

Hovedutvalg for U D sitt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

KS-036/15 Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Meldal kommune «Reguleringsplan for Vollabekken hyttefelt – Flytting av tomter fra Stolsmoen», PlanID 20150001. Planen vedtas uten endringer i forhold til høringsforslaget.

Ved kommunestyrets endelige vedtak oppheves de overlappende deler av følgende reguleringsplaner:

- R0082 – Frillsjøen øst

- R0078 – Stolsmoen og Stolsmogrenda

Henvendelse fra:

Plan og Byggesak

Vedlegg:**Plandokumenter:**

- Planbeskrivelse og bestemmelser
- Plankart, delområde 1 «Vollabekken»
- Plankart, delområde 2 «Stolsmoen»

Illustrasjoner :

- Illustrasjon 1: Delområdenes plassering i forhold til hverandre og omkringliggende plansituasjon
- Illustrasjon 2: Plansituasjon før endring

Saksopplysninger:

Planforslaget ble i møte 20.05.2015 vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 27.05.2015 – 08.07.2015 med frist for merknader 12.07.2014.

Offentlig ettersyn ble kunngjort i Avisa Sør-Trøndelag og på kommunens nettsider. Berørte offentlige myndigheter og eiere/festere i planområdet ble varslet per brev.

Ved fristens utløp har det kommet inn 3 høringsuttalelser:

Sør-Trøndelag Fylkeskommune:

- Forslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel
- Har befart området men har ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som kan komme i konflikt med planen.
- Minner om den generelle aktsomhetsplikten
- Vilkår for egengodkjenning: Ingen

Sametinget:

- Registreres at den generelle aktsomhetsplikten er innlemmet i bestemmelsene og forutsetter at denne videreføres. Minner også om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda.
- Ingen øvrige merknader

Statens vegvesen:

- Ingen merknader eller vilkår for egengodkjenning

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

- Registrerer at tomtene flyttes inn i sekundærområdet for reindrift og samtidig inn i områder som er avmerket som vinterbeite reindrifts arealbrukskart. Reindriftsavdelingen kan likevel ikke se at dette medfører noen endring i forhold til påvirkning av reindrifta i området.
- Ingen øvrige merknader eller vilkår for egengodkjenning

Saksbehandlerens vurdering:

På bakgrunn av de innkomne høringsuttalelsene ser saksbehandler ingen grunn til å endre planforslaget før sluttbehandling.

De to illustrasjonsdokumentene som ble lagt ut sammen med høringsforslaget er kun ment som informasjon i planprosessen. De har ingen juridisk betydning etter endelig vedtak.

Økonomi:

Ingen økonomiske konsekvenser for kommunen

Konsekvenser for Klima og Energi:

Ingen vesentlige konsekvenser

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Meldal kommune «Reguleringsplan for Vollabekken hyttefelt – Flytting av tomter fra Stolsmoen», PlanID 20150001. Planen vedtas uten endringer i forhold til høringsforslaget.

Ved kommunestyrets endelige vedtak oppheves de overlappende deler av følgende reguleringsplaner:

- R0082 – Frillsjøen øst
- R0078 – Stolsmoen og Stolsmogrenda

02.09.2015 HOVEDUTVALG FOR UTVIKLING OG DRIFT

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.



Meldal kommune

Kommuneplanens arealdel 2011-2022

PLANBESKRIVELSE, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av kommunestyret sak 023/11 den 23.6.11

Innhold

1	OM AREALDELEN	3
1.1	Juridisk virkning.....	3
1.2	Forholdet til samfunnsdelen	3
1.3	Planprogram og -prosess	4
1.4	Innspill.....	4
2	DEPLANOMRÅDER	5
2.1	Meldal sentrum.....	5
2.2	Løkken.....	5
2.3	Storås	6
2.4	Å.....	6
3	FRITIDSBEBYGGELSE	7
3.1	Resdalen	8
3.2	Igelfjellet	9
3.3	Frillsjøen og Sæterdalen	10
3.4	Høgekjølen og Meldal nordvest	11
4.	LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT	12
4.1	LNFR.....	12
4.2	LNFR 2.....	12
4.3	LNFR 3.....	13
4.4	LNFR 4.....	14
5	ANDRE AREALFORMÅL	15
5.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag.....	15
5.2	Hensynssoner.....	15
5.3	Båndleggingssoner	15
5.4	Faresoner	15
	BESTEMMELSER	16
1	Generelle bestemmelser.....	16
2	Områder for bebyggelse og anlegg.....	16
3	Landbruks- natur og friluftsområder samt reindrift.....	18
4	Hensynssoner.....	20
	RETNINGSLINJER	21
1	Hensynssone bevaring av kulturmiljø Bjørnli	21
2	Hensynssone reindrift.....	22
3	Hensynssone Svorkavassdraget.....	22
4	Hyttebygging	22

1 OM AREALDELEN

I henhold til plan - og bygningsloven skal alle kommuner ha en kommuneplan. Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltning av arealressursene. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver.

Arealdelen består av plankart og bestemmelser som har juridisk virkning. Andre plandokumenter er beskrivelse, retningslinjer og konsekvensutredning av innspill. Disse beskriver planens intensjoner og vurderinger som ligger bak. Plankartet består av oversiktskart som dekker hele kommunen samt delplaner for Løkken, Meldal sentrum, Å og Storås. Plankartet viser hva ulike arealer kan tillates brukt til.

Kartene "Prioriterte naturtyper" og "Viltområder", begge datert 20.06.2011, er vedlegg til planen.

1.1 Juridisk virkning

Sluttvedtak av arealdelen til kommuneplanen opphever arealdelen fra 2002 og 2005. Denne består av oversiktskart og seks delplaner for Løkken Nord med Bjørnli, Løkken Sør, Drogsetmoen, Storås, Å og Meldal Sentrum. Oversiktskartet ble vedtatt i 2002/2003 og delplanene i 2005.

Bestemmelsene og plankartet er juridisk bindende. Det avklarer prosedyrer for saksbehandlingen, rettsgyldigheten for tidligere vedtatte planer og nærmere krav til bruken av områdene.

Retningslinjer har ikke juridisk virkning. De er imidlertid kommunestyrets instruksjon som gir nærmere avklaring av hvilke hensyn og forhold som skal dokumenteres og vurderes i videre saksbehandling.

1.2 Forholdet til samfunnsdelen

En kommuneplan består av en samfunnsdel og en arealdel. Samfunnsdelen til kommuneplanen i Meldal ble sist revidert gjennom arbeidet med handlingsprogrammet for 2006-2009 (kommunestyret sak 053/05). Visjonen i samfunnsdelen er "Meldal – et livskraftig miljø i utvikling". Det er fire hovedinnsatsområder (i uprioritert rekkefølge):

1. Boforhold og oppvekstmiljø
Legge til rette for gode kultur- og servicetilbud, boforhold og oppvekstmiljø.
2. Miljø
Bruke natur- og kulturressursene på en bærekraftig måte.
3. Næringsutvikling:
Målretta næringsutvikling i et langsiktig perspektiv med fokus på nytenking, kompetanseutvikling og infrastruktur.
4. Ungdom:
Legge til rette for et attraktivt ungdomsmiljø med allsidige fritidstilbud og utdanningsmuligheter.

I tillegg er markedsføring av Meldal kommune i enhver sammenheng et sentralt element i alle fire hovedinnsatsområder.

1.3 Planprogram og -prosess

Kommunestyret vedtok 6.5.10 planprogram for arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Planprogrammet ga føringer for arbeidet både når det gjaldt innhold og prosess. Planprogrammet beskrev en del utfordringer og muligheter i planarbeidet. Utviklingsløsninger for bosetting, næringsetablering og hyttebygging/reiseliv samt strategier for fritidsbebyggelse. For å finne behovet for arealer til ulike formål, er statistikk og prognoser for bl.a. befolkningsutvikling, næringsetablering, boligbygging og hyttebygging lagt til grunn.

14.09.10 nedsatte planutvalget en styringsgruppe for arbeidet bestående av 2 politikere og 2 representanter fra rådmannen. Plankontoret har vært engasjert som rådgiver og konsulent i arbeidet. I tillegg har 2 administrative arbeidsgrupper deltatt i arbeidet.

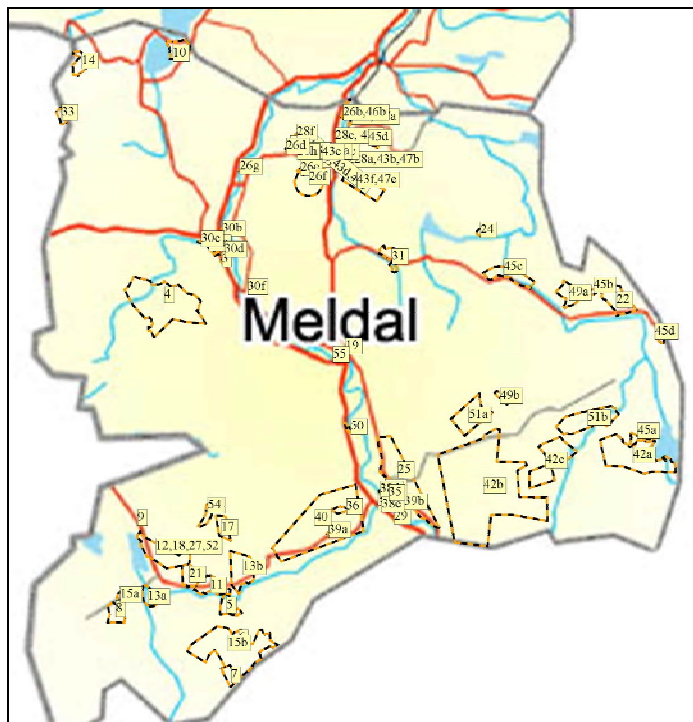
Representanter fra styringsgruppa hatt møte med Reindriftsforvaltningen. Det er kun gjennomført en befarings, og den var i Resdalen sammen med representanter fra lokale reindriftsutøvere. Videre har det vært kontakt med sektormyndigheter underveis i prosessen.

Oppstart av planarbeidet ble først annonsert februar 2010, med frist for innspill 09.04.10. I desember 2010 og januar 2011 ble det invitert til grendemøter på Storås, Meldal sentrum, Løkken og Å med en siste frist for innspill 15. januar 2011. Totalt har det kommet inn rundt 60 innspill.

1.4 Innspill

Alle innspillene om ønsket utvikling kan ikke ivaretas gjennom planen. Det er viktig at kommunen setter av areal, men det er ikke tilstrekkelig for å sikre aktivitet og utvikling. Videre utvikling er avhengig av samspill mellom kommune og næringslivsaktører, mellom frivillige lag og organisasjoner og kommune, og mellom kommune og enkeltpersoner.

Innspill til planarbeidet er beskrevet og vurdert i dokumentet "Innspill og konsekvensutredning". Geografisk fordeling av innspill er vist på illustrasjonen til høyre.



2 DEPLANOMRÅDER

2.1 Meldal sentrum

Det er størst bevegelse i befolkningen rundt Meldal sentrum. Det er også mest nybygging og tiltak på boliger her, og behovet for boligtomter er størst her. Det finnes områder som er regulert til bolig i gjeldende reguleringsplaner som ikke er utbygd og hovedstrategien er å utvikle disse før det tas i bruk nye områder. Det er imidlertid vist to små utvidelser av boligområdet i Bergslia, sør og nord for museet.

Sentrumsområdet er generalisert og vist til sentrumsområde åpne for mer kombinert bruk av arealer. Grefstad skole inngår i dette formålet, og utbygging av boliger i dette området vil både være sannsynlig og mulig innenfor sentrumsformålet. Friområdet der det var planlagt alpinanlegg, er tatt ut og vist til LNFR. Det er vist hensynssone bevaring av kulturmiljø ved museet og Prestegården.

Ved Voll er det vist areal ved Orkla til fritids- og turistformål. Formålet omfatter campingplasser, utleiehytter og fritidsboliger som drives i en kommersiell sammenheng. Ved Kråkhaugen er areal til næringsformål utvidet med tanke på lager- og oppstillingsplass for store kjøretøy som erstatning for Ekserplassen. Det kreves her grunnundersøkelser dersom det skal gjøres tiltak i grunnen.

Data fra NGU som viser aktsomhetsområder for steinsprang er brukt til å angi faresoner. Det kreves gjennom bestemmelse at skred skal utredes før reguleringsplan kan legges ut til høring og offentlig ettersyn.

200-årsflom ligger til grunn for faresone for flom. Bestemmelsene krever en sikkerhetsmargin på 0,5 m ved byggetiltak.

2.2 Løkken

Løkken er sammen med Storås pekt på som satsingsområder for på næringsutvikling, og spesielt som knoppskyting fra eksisterende bedrifter. I gjeldende plan finnes 22 daa på Amundmoen og 15 daa på Jordhusmoen som er ledig areal til næringsformål. Det er vist to nye områder for næringsbebyggelse, ca 18 daa ved Skjøtskift og ca 25 daa nord for Amundmoen. Det siste området er i gjeldende plan vist til friområde. Friområdet i gjeldende plan med tanke på golfbane, er endret til LNFR-område.

På Vemyrtoppen er det vist to nye boligområder. Det er vedtatt å bygge ny barnehage her og det blir i den forbindelse bygd ut infrastruktur. Området er attraktivt og det vil gi mulighet til å bygge sammen Løkken og Bjørnli. Det er også vist ny gang- og sykkelveg mellom Løkken og Bjørnli. I tillegg er det vist nytt boligområde nord for Bjørnli. Boligområdene i gjeldende plan ved Bjørnlikammen er tatt ut, og områdene ved Nordgjerdet og Løvby/Nordsteien er redusert da det ikke anses å være behov for eller interesse for å bygge ut her.

Områder på Bjørnli er vist som hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Det er gitt retningslinjer som bygger på og avløser gjeldende retningslinjer for byggevirksomhet i Løkkenområdet som ble vedtatt i 1995.

Det er vist fareområder for virksomheten ved Astrup og ammunisjonslager, oppsprukket berggrunn og forurensede masser ved Bjørndalsdammen. Det kan finnes kvikkleire og en del forurensete fyllinger i området. Det er derfor satt krav om dokumentasjon av grunnforholdene i forhold til ulike byggetiltak i bestemmelsene.

Data fra NGU som viser aktsomhetsområder for steinsprang er brukt til å angi faresoner. Det kreves gjennom bestemmelse at skred skal utredes før reguleringsplan kan legges ut til høring og offentlig ettersyn.

2.3 Storås

Storås er sammen med Løkken pekt på som satsingsområde for næringsutvikling, og spesielt som knoppskyting fra eksisterende bedrifter. Det er vist ett nytt område for næringsbebyggelse på Heggøya vest og ny atkomstveg i forbindelse med dette. Arealformål er endret fra avfallsbehandling til næringsbebyggelse for Rundmyra.

Sentrumsområdet er generalisert og vist til sentrumsområde noe som åpner for mer kombinert bruk av arealer. Skolen inngår i dette formålet. Behovet for boligtomter er dekket innenfor gjeldende reguleringsplaner. Festivalvegen er vist som turveg.

Nord for Storås, ved Moen, er det vist et område ved Orkla til fritids- og turistformål. Formålet omfatter campingplasser, utleiehytter og fritidsboliger som drives i en kommersiell sammenheng.

2.4 Å

Sentrumsområdet er generalisert og vist til sentrumsområde åpne for mer kombinert bruk av arealer. Skolen inngår i dette formålet. Idrettsplassen er vist til nytt boligområde og barnehagen er vist til kombinert formål bolig/tjenesteyting. Deler av eksisterende spredtområde 2E Foss-Stene er også endret til boligformål. Sør for delplan Å er det vist nytt område til Råstoffutvinning ved Sandlykkja.

200-årsflom ligger til grunn for faresone for flom. Bestemmelsene krever en sikkerhetsmargin på 0,5 m ved byggetiltak.

3 FRITIDSBEBYGGELSE

Det finnes ca 1400 fritidsboliger i Meldal og ca 900 hytter ligger innenfor regulerte områder. I tillegg finnes ca 500 regulerte tomter som ikke er bebygd eller fradelt.

Kommunen kan deles i 5 hovedområder for hyttebygging: Resdalen, Igelfjellet, Frillsjøen og Meldal nordvest/Høgkjølen. Fra 2006-2010 var det påbegynt 87 nye hytter i kommunen. Det var igangsatt endringer/ombygginger på 92 eiendommer. Tabellen under viser hvordan aktiviteten var fordelt mellom de ulike hovedområdene i kommunen:

<i>Område</i>	<i>Nye hytter</i>	<i>Endringer på hytter</i>	<i>Nye anneks/ uthus</i>
Resdalen	44	53	46
Igelfjellet	22	20	24
Frillsjøen og Sæterdalen	12	8	10
Høgkjølen og Meldal nordvest	4	1	9

Dersom en regner samme aktivitet i en 12-årsperiode framover, vil det i planperioden være behov for ca 250 nye hyttetomter i kommunen. Det finnes imidlertid ca 500 regulerte tomter som ikke er fradelt eller bebygd. En del av de regulerte tomtene er av ulike årsaker ikke til salgs og en del av tomtene er lite attraktive.

Hytter som næring betyr mye for Meldalssamfunnet, og hyttene som er plassert nær sentrumsfunksjoner og som har atkomstveg som passerer lokale forretninger, betyr mest. Resdalen, Igelfjell og Frillsjøområdet er de områdene som peker seg ut. De betyr mest for næringslivet og har mest positive virkninger. Det er også i Resdalen og ved Frillsjøen det er bygd ut mest infrastruktur. Dersom en antar at aktiviteten speiler hvilke områder som er mest attraktive, er Resdalen og Igelfjellet de områdene som peker seg ut.

Kommunen ønsker å legge til rette for økt satsing på hytter og planen legger til rette for at det kan deles fra 693 nye tomter innenfor byggeområder i løpet av planperioden.

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:

<i>Byggeområder Resdalen</i>	<i>Gjeldende reguleringsplan/ kommuneplan</i>	<i>Innspill antall nye tomter</i>	<i>Antall godkjente tomter</i>	<i>Antall regulerte ledige tomter</i>	<i>Antall nye tomter planforslag</i>	<i>Maks antall tomter i byggeomr i planperioden</i>
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
Blautsetet	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
<i>Sum</i>			<i>837</i>	<i>180</i>	<i>125</i>	<i>962</i>

3.2 Igelfjellet

Det er godkjent 277 tomter innenfor byggeområdene i gjeldende planer. Av disse er det 85 regulerte tomter som er ledige. Dette anses i hovedsak å dekke behovet for nye tomter i planperioden. Det legges ikke til rette for vesentlig utvidelse av rammen ut over det som allerede er godkjent i gjeldende planer. Det er imidlertid to eksisterende byggeområder i kommuneplanen der det ikke er utarbeidet reguleringsplan, og rammen økes derfor med 11 enheter.

Gjeldende kommuneplan viser store byggeområder som i reguleringsplaner er regulert til landbruk. Byggeområdene er derfor redusert slik at de omfatter de delene som har regulerte tomter, eller er utbygd forholdsvis konsentrert med hytter. Byggeområder som er tatt ut av planen, er vist til fremtidig LNFR. I tillegg er LNF-områder sone 3 der det er tillatt med spredt bygging i Smidalen og Stavådalene, tatt ut av planen. Planforslaget viser også hensynssone for reindrift der det er oppsamlingsplass, drivings- og flytteleier. Retningslinjer sier at det ikke skal plasseres nye hyttetomter innenfor hensynssonene.

Rammen for bebyggelse er økt innenfor byggeområdene Flyttan og Strypet da disse områdene er eksisterende byggeområder i gjeldende plan som ikke er regulert.

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:

<i>Byggeområder Igelfjellet</i>	<i>Gjeldende reguleringsplan/ kommuneplan</i>	<i>Innspill nye tomter</i>	<i>Antall godkjente tomter</i>	<i>Antall regulerte ledige tomter</i>	<i>Forslag antall nye tomter</i>	<i>Maks antall tomter i byggeomr i planperioden</i>
Føssjøen	Delplan B og veg til hytter på 105/1 ved Føssjøen	Ja	77	24	0	77
Gammelslåtta	Ilfjellområdet, delplan A	Ja	15	9	0	15
Strypet	Igelfjellet delplan C, eksisterende byggeområde kommuneplan	Ja	28	10	5	33
Hulsjøen	Hulsjøen hytteområde og endring	Ja	125	36	0	125
Andivollen	Igelfjellet, delplan C og LNF3	Ja	10	5	0	10
Flyttan	Eks byggeomr i k-plan	Ja	1	0	10	11
Ryåndsjoen	Ryåndsjoen	2	17	6	0	17
LNF sone 3			4		-4	
<i>Sum</i>			277	85	11	288

3.3 Frillsjøen og Sæterdalen

Frillsjøområdet er et viktig utviklingsområde for Meldal da det ligger nært Løkken sentrum og dermed har stor betydning for næringslivet. Det er 148 ledige tomter i området og dette anses hovedsakelig å dekke behovet for nye tomter i planperioden. Det åpnes imidlertid for å omregulere områdene uten å øke antall tomter innenfor planen.

Ved Slåvatnet er det vist nytt byggeområde. Eksisterende LNF-område sone 3 Slåvatnet, der det er tillatt med spredt fritidsbebyggelse, endres til byggeområde. Byggeområdet er vesentlig mindre enn spredtområdet og omfatter eksisterende bebyggelse. LNF-område sone 3 Sæterdalen tas også ut av planen.

Frillsjøen er et gammelt hytteområde med 31 eksisterende hytter. Det er jevnlig søknader om endringer av bygninger, utvidelse av hyttetomter mv. Området er ikke regulert og det åpnes for fortetting med 10 nye enheter i området. Frillsjøen er viktig badeplass, og dette må ivaretas ved planlegging av utslipp. Badeplassen er vist til friområde. På nordsida av sjøen er det vist nytt areal til fritids- og turistformål for å kunne utvide campingplassen.

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:

<i>Byggeområder Frillsjøen</i>	<i>Gjeldende plan</i>	<i>Innspill antall nye tomter</i>	<i>Antall eks regulert/ godkjente tomter</i>	<i>Antall regulerte ledige tomter</i>	<i>Antall nye tomter planforslag</i>	<i>Maks antall tomter i byggeomr i planperioden</i>
Rikstosetrim	Rikstosetrim	0	54	43	0	54
Langvatnet	Langvatnet / Svartsetertjønna	0	67	40	0	67
Slåvatnet	LNF spredtområde 3E (tas ut)	33	37	0	20	57
Grønlia	Grønlia hyttefelt	0	26	19	0	26
Stolsmoen	Stolsmogrenda, Frillsjøen øst, Frillsjøen sør	5	111	44	0	111
Frillsjøen	Byggeomr i KP	0	31	0	10	41
Høydal	Høydal hytteområde	2	11	2	2	13
LNF sone 3			15		-15	0
<i>Sum</i>			<i>352</i>	<i>148</i>	<i>17</i>	<i>369</i>

3.4 Høgekjølen og Meldal nordvest

Det har vært relativt liten aktivitet i området innenfor de regulerte områdene i perioden. Området oppfattes som nokså attraktivt.

Det er innspill fra et grunneiersamarbeid i området og det er derfor vist nye områder og åpnet for flere enheter i Litjfellet. Området er infiltrert med hytter allerede og hyttebygging i området har positive ringvirkninger for næringslivet i kommunen.

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:

<i>Byggeområder Høgekjølen</i>	<i>Gjeldende reguleringsplan/ kommuneplan</i>	<i>Innspill antall nye tomter</i>	<i>Antall eks regulert/ godkjente tomter</i>	<i>Antall regulerte ledige tomter</i>	<i>Antall nye tomter planforslag</i>	<i>Maks antall tomter i byggeomr i planperioden</i>
Liakjølen	Liakjølen hyttefelt (1997) og Ytterlia hytteområde (1998)	0	44	27	0	44
Litjfellet	Eks byggeområde K-plan, LNF sone 3, reguleringsplaner for Baklia, Torsslåtta, Litjsløtte	70	31	12	36	67
<i>Sum</i>			75	39	36	111

Nordvest i kommunen er det vist to mindre nye byggeområder ved Stranda og Stuppelvik. Ved Stranda kan det også være aktuelt med boligbebyggelse. Tabellen under viser byggeområdene og øvre ramme for antall tomter i hvert område:

<i>Byggeområder Meldal nordvest</i>	<i>Gjeldende reguleringsplan/ kommuneplan</i>	<i>Innspill antall nye tomter</i>	<i>Antall eks regulert/ godkjente tomter</i>	<i>Antall regulerte ledige tomter</i>	<i>Antall nye tomter planforslag</i>	<i>Maks antall tomter i byggeomr i planperioden</i>
Dragset verk	Dragset verk	0	40	38	0	40
Stuppelvik	LNF sone 1	6	0	0	6	6
Stranda	LNF sone 1	8	0	0	8	8
<i>Sum</i>			40	38	14	54

4. LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

LNFR-områder omfatter mesteparten av kommunen og er områder til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift. I områdene der spredt bebyggelse kan tillates er det i hver sone gitt bestemmelser om kriterier og omfang for bebyggelse som kan tillates i planperioden.

LNFR-områdene er delt i 4 soner:

LNFR: områder for stedbunden næring

LNFR 2: område der spedt boligbebyggelse kan tillates

LNFR 3: område der spredt fritidsbebyggelse kan tillates

LNFR 4: område der spredt bolig- og nærings- og fritidsbebyggelse kan tillates

4.1 LNFR

Dette er områder der det ikke tillates annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er tilknyttet landbruks- og reindriftnæring. Eksisterende tidligere godkjent spredt bolig-, ervervs-, og fritidsbebyggelse inngår i planen.

4.2 LNFR 2

Kommuneplanen som ble vedtatt i 2002 viser 15 stk LNF-områder sone 2 der spredt bolig- og næringsbebyggelse kan tillates etter lokaliseringsskriterier. I henhold til ny planlov videreføres disse som LNFR-områder sone 2 der det kan tillates spredt boligbebyggelse. Det har vært liten interesse for næringsbebyggelse i disse områdene. Det samme gjelder boliger, men disse videreføres for å gi mulighet for å styrke bosettingen i grendene.

Tabellen under viser en sammenstilling av områder som videreføres i planforslaget med hva som var tillatt i gjeldende planperiode, aktiviteten som har vært og planforslaget:

Område	Antall tillatt i perioden	Antall brukt i perioden	Antall neste periode	Kommentar
Ringene	4	0	4	2A Dombu – Ringene i gjeldende plan
Storstein	7	0	7	2B Ved Frilsvø i gjeldende plan
Holstad	4	0	4	2C i gjeldende plan. Dyrka mark er tatt ut av området
Ree-Lund	5	0	5	Innspill om fritidsboliger imøtekommes ikke av hensyn til landbruk.
Jerpstad	4	0	4	2F i gjeldende plan videreføres
Litjåsen	3	1	3	2H Storås i gjeldende plan videreføres som
Sugustad	5	0	5	2I i gjeldende plan
Lykkja	4	0	5	2J i gjeldende plan
Jåraveien	4	1	5	2 K-2N slås sammen
Sagegga	3	0	3	2O i gjeldende plan

Områder som tas ut av planen:

<i>Område</i>	<i>Antall tillatt i perioden</i>	<i>Antall brukt i perioden</i>	<i>Antall neste periode</i>	<i>Kommentar</i>
Stene – Foss	6	0	0	2E i gjeldende plan tas ut. Deler omgjøres til byggeområde for bolig Stene-Foss

4.3 LNFR 3

Kommuneplanen som ble vedtatt i 2002 viser 14 LNF-områder sone 3 der det kan tillates spredt fritidsbebyggelse etter lokaliseringskriterier. 10 av disse er foreslått å ta ut av planen, 4 videreføres og det tas inn ett nytt område. Tabellen under viser en sammenstilling av områder som videreføres i planforslaget med hva som var tillatt i gjeldende planperiode, aktiviteten som har vært og planforslaget:

<i>Område</i>	<i>Antall tillatt i perioden</i>	<i>Antall brukt i perioden</i>	<i>Antall neste periode</i>	<i>Planforslag</i>
Skjervdalen	4	4	4	Område 3 I i gjeldende plan videreføres.
Snausen	5	0	5	Område 3 K i gjeldende plan videreføres.
Høglia	5	0	5	Området 3M øst for Dragsetgruva i gjeldende plan. Innspill om 3 nye enheter lenger vest. Området reduseres og flyttes vestover slik at det tar opp eksisterende tomter der i tilknytning til veier til Høgli- og Druglisetra.
Seglvatnet	5	5	5	Område 3N Sugustad-/Druglimarka i gjeldende plan. Området har veg.

Områder som tas ut av planen:

<i>Område</i>	<i>Antall tillatt i perioden</i>	<i>Antall brukt i perioden</i>	<i>Antall neste periode</i>	<i>Planforslag</i>
Lo (3A)	3	0	0	Tas ut
Damlia (3B)	3	0	0	Tas ut
Grønlia (3C)	3	0	0	Tas ut
Sæterdalen (3D)	10	0	0	Tas ut
Slåvatnet med mer (3E)	15	10	0	Tas ut. Delen som har mest bebyggelse omgjøres til byggeområde for fritidsbebyggelse.
Smidalen (3F)	4	0	0	Tas ut
Stavådalen (3G)	6	6	0	Tas ut
Å-setra (3H)	4	0	0	Tas ut. Seterområde uten hyttebebyggelse, mye dyrka mark.
Bukjølen (3J)	15	15	0	Tas ut
Myra (3L)	5	0	0	Tas ut

4.4 LNFR 4

Kommuneplanen som ble vedtatt i 2002 viser 2 stk LNF-områder sone 4 der det kan tillates spredt bolig- og nærings- og fritidsbebyggelse etter lokaliseringskriterier. Begge områdene videreføres. Tabellen under viser en sammenstilling av hva som var tillatt i gjeldende planperiode, aktiviteten som har vært og planforslaget:

<i>Område</i>	<i>Antall tillatt i perioden</i>	<i>Antall brukt i perioden</i>	<i>Antall neste periode</i>	<i>Kommentar</i>
Laksøybygda	15	3	7	4A i gjeldende plan videreføres, men omfang reduseres fra 15 til 7 enheter i planperioden.
Resell	6	0	7	4B i gjeldende plan. Innspill om å utvide området imøtekommes ikke da området er stort. Det er heller ikke aktuelt pga lokaliseringskriteriene. Videreføres der det tillates 7 enheter i planperioden.
Sølberg			7	Nytt område. Ny veg er bygd.

5 ANDRE AREALFORMÅL

5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Innsjøer, elver og bekker er vist til område for bruk og vern av sjø og vassdrag. Det er gitt bestemmelser om krav til byggeavstand til ulike typer vassdrag. For Bjørndalsdammen er det vist fareområde på grunn av forurensning.

5.2 Hensynssoner

Drivings- og flytteleier og oppsamlingsområde er vist som hensynssone reindrift. Det er knyttet retningslinjer til hensynssonen om at det fortrinnsvis ikke skal gis dispensasjoner fra kommuneplanen, at tilrettelegging av ferdsel skal kanaliseres utenom og at det ikke skal plasseres nye hyttetomter innenfor sonene. Vinterbeitet er ikke vist som hensynssone, men til LNFR-område hvor det er et generelt byggeforbud.

Kulturminneområder som inngår i reguleringsplaner er ivaretatt gjennom disse, og er derfor ikke vist.

Områder som omfattes av differensiert forvaltningsplan for Svorkavassdraget er vist til hensynssone bevaring av naturmiljø med tilhørende retningslinje.

5.3 Sikringssoner

Nedslagsfelt for drikkevann ved Merratjønnå, klausuleringsområde for Å vannverk og Meldal vannverk er vist.

5.4 Båndleggingssoner

Områder som er båndlagt etter naturvernloven er vist som båndleggingssoner. I tillegg er området som omfattes av verneplan for Thamshavnbanen, vist til sone som er båndlagt etter kulturminneloven.

5.5 Faresoner

Data fra NGU som viser aktsomhetsområder for steinsprang er brukt til å angi faresoner innenfor byggeområder og LNFR-områder der det tillates spredt bebyggelse. Det kreves gjennom bestemmelse at skred skal utredes før reguleringsplan kan legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Det er også vist faresoner på grunn av sprekker i fjellet og eksplosjonsfare ved Bjørnli.

200-årsflom ligger til grunn for faresone for flom. Bestemmelsene krever en sikkerhetsmargin på 0,5 m ved byggetiltak.

BESTEMMELSER

1 Generelle bestemmelser

1.1 *Forholdet til eksisterende reguleringsplaner*

For alle områder som er omfattet av tidligere vedtatt reguleringsplan, skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

1.2 *Krav om reguleringsplan*

For alle områder for bebyggelse og anlegg, også med dens underkategorier, er det krav til reguleringsplan før det kan gis tillatelse til fradeling eller tiltak, jfr plan- og bygningsloven §1-6.

I LNFR-områder kreves reguleringsplan før tillatelse kan gis når det oppstår en gruppebebyggelse på mer enn 3 enheter. Eksisterende enheter er inkludert.

1.3 *Forholdet til jordlova*

I henhold til jordlovas § 2 b), annet ledd, skal jordlova fortsatt gjelde inntil reguleringsplan er vedtatt.

1.4 *Byggeforbud langs vassdrag*

Det er ikke tillatt å føre opp bolig, fritids- eller næringsbebyggelse nærmere enn 50 meter fra strandlinjen til elver, bekker, innsjøer og andre vannsamlinger som har stadig tilsig målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, jfr Statens kartverk N50.

For Resvatnet er byggegrensen 100 meter.

1.5 *Flom*

I flomutsatte områder skal kotehøyden for 200-årsflom pluss 0,5 m legges til grunn for utbygging.

1.6 *Krav om grunnundersøkelser innenfor delplanområde Løkken*

Før tillatelse til tiltak gis, skal det dokumenteres at det ikke bygges på kvikkleire.

Ved bygging på fyllinger skal det dokumenteres at grunnen ikke er forurensset før tillatelse til oppføring av nye bygninger og vesentlig utvidelse av bygninger beregnet på opphold kan gis.

2 Områder for bebyggelse og anlegg

2.1 *Områder for næringsbebyggelse*

På Kråkhaugen kreves det grunnundersøkelser før det kan gis tillatelse til tiltak som medfører graving i grunnen.

2.2 *Områder for råstoffutvinning*

Innenfor formålet kan det ikke finne sted råstoffutvinning eller fradeling til slikt formål, før området inngår i en reguleringsplan. Uttaksvolumet skal vises og angis ved kotehøyde.

2.3 Områder for fritidsbebyggelse

Bebyggelse skal plasseres mer enn:

- 20 m fra turstier, løyper eller kjørevege som er åpne for allmenn ferdsel
- 50 m fra elver og innsjøer
- 100 m fra Resvatnet

Nye tomter skal tilrettelegges med veg, vann og konsentreres i større grupper.

Tabellen under angir hvilke områder hvor det skal foreligge samlet reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak eller deling av eiendom, og hvor mange enheter som maksimalt tillates innen hvert byggeområde:

<i>Byggeområder Resdalen</i>	<i>Maks antall tomter i planperioden</i>	<i>Krav om felles planlegging</i>
Vålåskaret	115	Ja
Krokbekken	176	Ja
Langlia	212	Ja
Tittjønna	22	Ja
Kåsan	50	Ja
Blautsetet	5	Ja
Hattan	94	Ja
Svartbekken	106	Ja
Storslåtta	182	Ja
<i>Sum</i>	<i>962</i>	

<i>Byggeområder Høgkjølområdet</i>	<i>Maks antall tomter i planperioden</i>	<i>Krav om felles planlegging</i>
Liakjølen	44	Ja
Litjefjellet	67	Ja
<i>Sum</i>	<i>111</i>	

<i>Byggeområder Meldal nordvest</i>	<i>Maks antall tomter i planperioden</i>	<i>Krav om felles planlegging</i>
Dragset verk	40	Nei
Stuppelvik	6	Nei
Stranda	8	Nei
<i>Sum</i>	<i>54</i>	

<i>Byggeområder Igelfjell</i>	<i>Maks antall tomter i planperioden</i>	<i>Krav om felles planlegging</i>
Gammelslåtta	15	Ja
Føssjøen	77	Ja
Andivollen	10	Ja
Flyttan	11	Ja
Strypet	33	Ja
Hulsjøen	125	Ja
Ryådsjøen	17	Ja
<i>Sum</i>	<i>288</i>	

<i>Byggeområder Frillsjøen og Sæterdalen</i>	<i>Maks antall tomter i planperioden</i>	<i>Krav om felles planlegging</i>
Rikstosettrin	54	Ja
Langvatnet	67	Ja
Slåvatnet	57	Ja
Grønlia	26	Ja
Stolsmoen	111	Ja
Frillsjøen	41	Ja
Høydal	13	Ja
<i>Sum</i>	<i>369</i>	

3 Landbruks- natur og friluftsområder samt reindrift

3.1 LNFR 1

I LNFR-områdene tillates ikke annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er knyttet til landbruks- og reindriftsnæring, samt anlegg for produksjon av fornybar energi.

Eksisterende godkjent spredt bolig-, ervervs-, og fritidsbebyggelse inngår i planen. Byggearbeid, herunder påbygg/tilbygg på bestående bygninger og garasjer/uthus, kan tillates etter søknad om tiltak.

3.2 LNFR 2 - områder der spredt boligbebyggelse kan tillates

For utbygging som innebærer at det oppstår en gruppebebyggelse på flere enn 3 boliger/næringsbygg, kreves reguleringsplan før tillatelse kan gis.

Søknader om tiltak innenfor områdene Ree – Hoel (rett nord og sør for gården Lund), Sugustad, Jerpstad og Jåraveien skal sendes fylkeskommunen som kulturminnemyndighet for uttalelse.

Forholdet til samiske kulturminner er ikke avklart. Søknader om fradeling skal sendes Sametinget på høring.

Lokaliseringskriterier for ny bebyggelse:

- mer enn 50 meter fra vassdrag
- mer enn 100 meter fra automatisk fredete kulturminner
- utenfor områder som i kart datert 20.06.2011 er registrert som prioritert naturtype med nasjonal eller regional verdi
- utenfor områder som i kart datert 20.06.2011 er registrert som viltområder med nasjonal eller regional verdi
- bebyggelse skal ikke lokaliseres på fulldyrka, overflatedyrka mark og innmarksbeite
- byggingen skal tilpasses eksisterende bebyggelse og landskap
- mer enn 100 meter fra gårdstun
- utbygging i små grupper er å foretrekke
- barns lekemuligheter i nærmiljøet skal være sikret
- mindre enn 2,5 km fra vinterbrøytta veg

Tabellen angir antall nye enheter som kan bygges innenfor de enkelte områder i planperioden:

<i>Område</i>	<i>Antall enheter som kan tillates i planperioden</i>
Ringn	4
Holstad	4
Ree-Lund	5
Jerpstad	4
Litjåsen	3
Sugustad	5
Lykkja	5
Jåraveien	5
Sagegga	3
Storstein	7

3.3 LNFR 3 – områder der det kan tillates spredt fritidsbebyggelse

For utbygging som innebærer at det oppstår en gruppebebyggelse på mer enn 3 fritidsboliger, kreves reguleringsplan før tillatelse kan gis.

Forholdet til samiske kulturminner er ikke avklart. Søknader om fradeling skal sendes Sametinget på høring.

Lokaliseringskriterier for ny bebyggelse:

- skal lokaliseres under tregrensen (jfr. N50)
- mer enn 50 meter fra vassdrag (jfr. N50)
- mer enn 50 meter fra turdrag og turstier
- mer enn 100 meter fra automatisk fredete kulturminner
- mer enn 20 meter fra fulldyrka, overflatedyrka mark, innmarksbeiter og skogsmark med middels og høy bonitet
- utenfor områder som i kart datert 20.06.2011 er registrert som prioritert naturtype med nasjonal eller regional verdi
- utenfor områder som i kart datert 20.06.2011 er registrert som viltområder med nasjonal eller regional verdi
- byggingen skal tilpasses eksisterende bebyggelse og landskap
- ved bygging innenfor 100 meter fra seterbebyggelse/-voll kreves reguleringsplan
- mindre enn 2,5 km fra vinterbrøytta veg

Tabellen angir antall nye enheter som kan bygges innenfor de enkelte områder i planperioden:

<i>Område</i>	<i>Antall fritidsboliger som kan tillates i planperioden</i>
Skjervdalen	4
Snausen	5
Høgla	5
Seglvatnet	5

3.4 LNFR 4 - områder der spredt bolig- og nærings- og fritidsbebyggelse kan tillates

For utbygging som innebærer at det oppstår en gruppebebyggelse på mer enn 3 boliger/erhvervsbygg/fritidsboliger, kreves reguleringsplan før tillatelse kan gis. Søknader om tiltak innenfor området Resell skal sendes kulturminnemyndigheten i fylkeskommunen for uttalelse.

Forholdet til samiske kulturminner er ikke avklart. Søknader om fradeling skal sendes Sametinget på høring.

Lokaliseringskriterier for ny bebyggelse:

- mer enn 50 meter fra vassdrag
- mer enn 50 meter fra turdrag og turstier (gjelder fritidsbebyggelse)
- mer enn 100 meter fra automatisk fredete kulturminner
- mer enn 20 meter fra fulldyrka og overflatedyrka mark
- utenfor innmarksbeiter og skogsmark med middels og høg bonitet
- utenfor områder som i kartet Prioriterte naturtyper datert 20.06.2011, er registrert som prioritert naturtype med nasjonal eller regional verdi
- utenfor områder som i kartet Viltområder datert 20.06.2011 er registrert som viltområder med nasjonal eller regional verdi
- byggingen skal tilpasses eksisterende bebyggelse og landskap
- mer enn 100 meter fra gårdstun
- utbygging i små grupper er å foretrekke
- barns lekemuligheter i nærmiljøet skal være sikret
- mindre enn 2,5 km fra vinterbrøya veg

Tabellen angir antall nye enheter som kan bygges innenfor de enkelte områder i planperioden:

Område	Antall enheter som kan tillates i planperioden		
	Boliger	Fritidsboliger	Næringsbebyggelse
Laksøybygda	3	3	1
Resell	3	3	1
Sølberg	3	3	1

4 Hensynssoner

4.1 Faresone skred

Sikkerheten mot skred skal være dokumentert når reguleringsplan sendes på høring. Det skal være sannsynliggjort at eventuelle nødvendige risikoreducerende tiltak ligger innenfor miljømessige, tekniske og økonomiske rammer. Nødvendige risikoreducerende tiltak skal være gjennomført før tillatelse til tiltak kan gis.

4.2 Faresone flom

I flomutsatte områder skal kotehøyden for 200-årsflom pluss 0,5 m legges til grunn ved utbygging.

4.3 Nedslagsfelt drikkevann/ område for grunnvannsforsyning

Tiltak jfr. plan- og bygningslovens § 1-6 er ikke tillatt.

RETNINGSLINJER

1 Hensynssone bevaring av kulturmiljø Bjørnli

1.1 Trikketraseen

Den gamle trikketraseen skal bevares.

1.2 Kirka og kirkegården

Alle bygningsmessige inngrep ut over alminnelig, ikke endrende vedlikehold, kan bare skje i samråd med antikvarisk myndighet.

Kirkegården er å betrakte som kulturminne. Gravminner skal ikke fjernes. Utvidelse av nåværende kirkegård og eventuelle oppfyllinger i forbindelse med slik utvidelse, må skje slik at det nye arealet innordner seg den gamle kirkegården, terrenget og vegetasjonen.

1.3 Boligbebyggelse

Eksisterende bygninger skal så langt som mulig bevares.

Om- eller påbygginger på eksisterende bygninger skal skje på en slik måte at bygningens karakter, fasadeuttrykk og vindusdeling beholdes eller tilbakeføres til en mer opprinnelig stil, dersom tidligere inngrep har medført endringer i så måte.

Dersom en bygning brenner, eller av annen grunn i sin helhet må erstattes av nybygg, skal den gjenoppføres på samme sted og med samme eksteriør som opprinnelig.

Eksteriørmessige forandringer eller på-/tilbygginger av de gamle bolighusene rundt Torvet tillates ikke.

Garasjer og mindre uthus kan tillates oppført dersom de gis en utførelse som harmonerer med bygningsmiljøet forøvrig, og plasseres slik at de enten innordner seg bolighuset eller inngår i en garasjegruppe.

Gjerder skal utformes som stakitt.

Området skal fargesettes med de opprinnelige farger, slik at områdets enhetlige preg ivaretas.

Endret utforming av utomhusanlegg, gatebelysning, trapper, terrasser og rekkverk skal skje under hensyntaking til områdets karakter.

Nye bolighus må i størrelse og bygningsmessig uttrykk være tilpasset den gamle bebyggelsen i Bjørnli, samtidig som det skal fremgå at de ikke er fra samme tidsepoke som denne.

2 Hensynssone reindrift

Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindrifta ved vurdering av søknader om dispensasjoner fra kommuneplanen innenfor hensynssonene for reindrifta.

All tilrettelegging av ferdsel skal kanaliseres utenom hensynssonene.

Det skal ikke plasseres nye hyttetomter innenfor hensynssonene.

3 Hensynssone Svorkavassdraget

Differensiert forvaltningsplan for Svorkavassdraget, vedtatt av kommunestyret 04.10.07, skal legges til grunn for saksbehandling innenfor hensynssonen.

4 Hyttebygging

4.1 Plassering og infrastruktur

Nye hytter/fritidsboliger bør fortrinnsvis plasseres nær helårsveg og slik at det legges til rette for felles atkomstveger, vann- og avløpsanlegg og renovasjon. Dette bør opparbeides før det gis tillatelse til fradeling av nye tomter (rekkefølgebestemmelse).

Veger er søknadspliktige anlegg. Kjørevegbredde skal være min 3 m og maks 3,5 m. I sterke horisontalkurver kan veibredden økes noe. Skjæringer/ fyllinger skal utjevnes og tildekkes med torv fra vegtraseen eller tilsåes.

Kommunen kan etter søknad godkjenne at sti som delvis går over spesielt bløte partier opparbeides med grus på duk i inntil 1m bredde. Dette gjelder bare på de partier av traseen hvor terrenget ødelegges av gangtrafikk og skjemmes ved provisoriske løsninger med plank, jernbanesviller og annet.

Hytte skal ved tinglyst erklæring være sikret adkomst og parkeringsareal tilsv. 1 ½ parkeringsplass.

4.2 Utnytting

Det er bare tillatt å føre opp en hytte med uthus og anneks på tomte.

Tomter kan fradeles med størrelse inntil 1,5 daa.

4.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres slik at den bryter minst mulig med naturpreget i området. Utsiktspunkter av særlig interesse for allmennheten og utsatte punkter og partier som har særlig betydning for landskapskarakteren, skal ikke bebygges. Områdets karakter skal ikke endres.

Hytter må ikke ligge på dyrket mark, innmarksbeiter eller sammenhengende arealer med dyrkbar mark, produktive barskogområder eller god skogreisningsmark.

4.4 Bebyggelsens utforming, materialbruk og farger

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området, med enkel og god utforming, material- og fargevirkning.

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

Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak, med takvinkel mellom 15° og 35°, tilpasset husets hovedform. Taksammenskjæringer og knekk i takflatene bør unngås.

Høyden på grunnmur og hus skal holdes så lav som mulig. Mønehøyden skal ikke overstige 7 m regnet fra gjennomsnittlig terrenghøyde rundt bygget. Bygges hytta på peler skal evt. mellomrom mellom terreng og hyttevegg utføres slik at det ikke kan medføre skade på dyr.

Det skal fortrinnsvis nyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser (naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis). Alle utvendige bygningsdeler, inklusive vindskier, vindusramminger og hjørnebord, skal ha samme mørkhetsgrad. Dør- og vindusrammer kan gis noe avvikende farge. Lyse eller sterke farger, som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, vil ikke bli tillatt. Kommunen kan forlange hytten malt om hvis den blir fargesatt på en skjemmende måte.

Taktekking skal utføres med tekningsmaterialer som har en matt og mørk virkning, som torv, mørk naturskifer, svart eller mørke grå takstein, mørk grå papp eller pappshingel. Gjerder er søknadspliktig. Spesielle behov må dokumenteres.

Vindmøller skal monteres på egen tomt og fortrinnsvis på eksisterende bygg. Vindmølle med stolpe og evt. bardunering må plasseres og merkes slik at det ikke medfører fare for de som ferdes i området. Frittstående vindmølle skal ha maksimal diameter på 1,15 m og maksimal høyde fra terreng til underkant mølleblad er 4 m.

4.5 Inngjerding av tomter

Det er ikke tillatt å gjerde inn tomtene.

4.6 Terreng og vegetasjon

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som ikke er stedege og som kan være til hinder for allmennhetens ferdsel.

Byggearbeider bør utføres slik at det tar hensyn til terreng og vegetasjon.

I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser, bør disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning bør ikke tillates.

Det er ikke tillatt innenfor utbyggingsområdene å foreta uttaking av løsmasser slik at det kan virke skjemmende.

4.7 Vann og avløp

Hytte skal ved tinglyst erklæring være sikret adgang til hygienisk og betryggende drikkevann.

Ved innlegging av vann i hyttene gjelder "Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg" og lokale forskrifter for Meldal kommune.

Hver hytte skal være utstyrt med nødvendig avtrede. Kommunen kan påby at hytter skal tilknyttes fellesanlegg når forholdene ligger til rette for det. Der det ikke foreligger godkjent utslipp må det benyttes løsning som ikke medfører utslipp.

sak 183/85

FRILSJØEN ØST HYTTEFELT

— MELDAL KOMMUNE

forenklet reguleringsplan



MELDAL KOMMUNE

tekn. etat

12.06. 1985 - E.H.

Planområdet.

Planen omfatter området fra Frilsjøens østkant og ca. 1500 m østover.

Området omfatter ca. 600 da som fordeler seg på eiendommene:

Felt 1 187 da gnr. 58, br.nr. 1, eier Rolv Arnt Pettersen

" 2 304 da gnr. 69, br.nr. 1, eier Leif Engen

Adkomst, parkering.

Adkomst til felt 1 og 2 er planlagt via kombinert hytte og skogsbilvei som tar av fra fylkesvegen og ca. 300 m forbi Bergsetra. Videre går det traktorveg østover i felt 2. I tilknytning til badeplassen ved Frilsjøen opparbeides ca. 2 da til offentlig parkeringsareal. Ca. 0,8 da av gnr. 58, br.nr. 1 opparbeides som felles parkeringsareal som bl.a. skal benyttes av hytte-eiere/festere. Kostnaden ved opparbeidelse og vedlikehold av fellesareal forutsettes i sin helhet dekket av hytte-eiere i felt 1 og felt 2.

Badeplass - friområder - turløype.

Badeplassen ved Frilsjøen utvides med ca. 5 da ved at veg langs badeplassen og parkeringsplassen flyttes mot øst. Friområde som ikke benyttes til badeplass gis en parkmessig utforming med lekearealer/lekeapparater for barn. Det skal likevel ikke foretas inngrep i friarealer som i vesentlig grad endrer vegetasjon og naturgitte forhold.

Badeplass og friareal kan innhegnes om ønskelig. Over badeplassen og østover gjennom hele det regulerte område er det om vinteren en fast traçe for skiløype.

Beliggenhet, vegetasjon.

Hele området som omfatter felles hytteareal består vesentlig av spredt furu, bjørk og noe gran. Området er ulendt med delvis fjell opp i dalen.

Boniteten er lav bortsett fra deler av feltene som grenser til myrområder og nedre del av felt 1 som grenser mot et plantefelt.

Feltenes ulendte karakter gir muligheter til plassering av hyttene på naturlige paller i terrenget slik at de ligger lunt og skjermet mot omgivelsene og innbyrdes.

Hyttene er også forsøkt samlet slik at feltene utgjør en naturlig enhet som legger beslag på relativt små arealer og ikke hindrer annen jord- og skogbruksmessig utnyttelse hvor dette er naturlig.

Vann.

Felt 1 og felt 2 sikres drikkevann av flere bekker som renner gjennom området, men det er også mulig å anlegge brønn i deler av felt som ligger lengst unna avmerkede vanninntak.

Renovasjon.

Avfall fra hyttene innenfor planområdet må bringes til avfallsbod evt. container ved off. parkeringsplass. Det forutsettes da at tømning innpasses i den kommunale renovasjonsordning.

Avløp - avtrede.

Regler for hyttebygging i Meldal kommune, utferdiget med hjemmel i vedtekt til bygn.lovens § 82 vedtektens pkt. 5, ligger til grunn for valg av avløps-standard. Avløpsordningen skal ha lav sanitær standard d.v.s. ikke innlagt vann (og avløp).

Hver hytte skal være utstyrt med nødv. avtrede. Bygn.rådet kan pålegge at det benyttes biologisk komposteringstoalett eller privet forsynt med tett beholder, og at spillvann føres til synkekum eller grøfter. Kjemikalieklosett tillates ikke.

Utslagsplass for spillvann må plasseres og vedlikeholdes slik at det blir minst mulig skjemmende og slik at bekker, vann og drikkevannskilder ikke forurenses.

Utfartsterreng.

Alle hyttefeltene ligger i et attraktivt utfartsterreng med Grefstad-fjellet og området nord for fylkesvegen som naturlige turmål.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR FRILSSJØEN ØST I MELDAL KOMMUNE.

§ 1

I. Planområde.

Det regulerede området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

Innenfor denne begrensningsslinje skal hyttene plasseres som vist på plankartet.

§ 2

II. Hytteområder.

1. Bebyggelsens utforming og plassering

- a) Hytteplassering er markert i terrenget med en lokalinnmålt pol.
- b) Det er bare tillatt å føre opp en hytte med uthus på toalett. Uthus bør fortrinnsvis bygges sammen med hytta. Anneks kan tillates hvor dette anses nødvendig og hvor det ikke er til konkret ulempe for tilliggende areal.

2. Bebyggelsen

- a) Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak, med takvinkel mellom 15° og 30°, tilpasset husets hovedform. Taksammen- skjæringen og knekk i takflatene bør unngås. Høyden på grunnmur og hus skal holdes så lav som mulig.
- b) Bygges hytta på peler eller stokker, skal eventuelle mellomrom mellom hytteveggen og bakken tettes igjen.

3. Materialbruk og farger

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming, material og fargevirkning.

Det skal fortrinnsvis nyttes materialer og farger som har sammenheng med de naturgitte omgivelser. Bygningsrådet kan forlange hytten malt om hvis den blir fargesatt på en skjemmende måte.

Taktekking skal utføres med tekningsmaterialer som har en matt og mørk virkning.

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

4. Terreng og vegetasjon

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være til hinder for almenhetens ferdsel.

Byggearbeider bør utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon.

Der det ikke nyttes grunnmurstripe støpt oppå terrenget som fundamenter, bør det nyttes støpte pillarer for å unngå rasering av terrenget med utgraving og drenering av tomtene.

I tilfelle hvor det forekommer utgravde masser, bør disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning, bør ikke tillates.

Det er ikke tillatt innenfor utbyggingsområdene å foreta uttaking av løsmasser slik at det kan virke skjemmende.

5. Gjerder o.l.

Gjerder tillates i alminnelighet ikke oppført. Jfr. vedtekt til bygn.lov § 103 nr. 2. Når særlige forhold tilsier det, eller når gjerder inngår som et vesentlig ledd i bebyggelsens gruppering og utforming, kan bygningsrådet tillate inngjerdet inntil 200 m² grunn, bebygd areal medregnet. Gjerdet må utføres av trematerialer eller som natursteinmur.

6. Veier, parkeringsplasser, adkomststier.

Det er ikke tillatt å opparbeide andre kjøreveier enn de som er vist på planen.

Veier uten offentlig status er vist som felles adkomst på plankartet.

Fra parkeringsplassene skal det føres adkomststier frem til de enkelte hytter/hytteområder som vist på plankartet.

Parkeringsplassene er dimensjonert med 1½ bilplass eller 50 m² pr. hytte. Plassene er oppdelt i to typer:

- a) Sommerparkering, vinterparkering, fellesareal.
- b) Offentlig parkeringsplass åpen for almen ferdsel.

Fellesparkeringsplass på felt 1 skal benyttes av hytteeierne på felt 1, 2.

§ 3

III. Landbruksarealer.

I landbruksarealene er det ikke tillatt å foreta bygge- eller anleggsarbeider som ikke har direkte tilknytning til tradisjonelt jord-, skogbruk, reindrift og vilt- og fiskepleie.

IV. Friområder.

I friområder er det tillatt å oppføre bygninger som har naturlig tilknytning til områdenes bruk. Med hensyn til bygningenes utførelse gjelder bestemmelsene i § 2.

VI. Felles oppholdsarealer.

Hyttekonsentrasjoner som naturlig hører sammen er gitt et felles oppholdsareal omkring.

Det forutsettes at det innenfor det felles oppholdsareal ikke foretas jord- og skogbruksmessige inngrep som vil endre områdets karakter.

Fellesareal som tidligere har vært nyttet til beiting, kan fortsatt nyttes til dette.

Friluftlovens bestemmelser om fri ferdsel gjelder også i fellesarealene.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av stadfestet vedtekt til § 82 i bygningsloven, samt bygningslovgivningen forøvrig.

Vannforsyning: Drikkevannskilden skal godkjennes av helserådet i kommunen.

Vannforsyning kan løses ved:

- a) Tilkopling til kommunalt vassverk.
- b) Tilkopling til privat andelslag.
- c) Utbygging av egen vannforsyning for hele utbyggingsområdet.
- d) Flere mindre anlegg/fellesbrønner (for grupper innen utbyggingsområdet).

Forsyningsnett

Følgende alternativ kan nyttes:

- a) Framføring av ledning til den enkelte hytte.
- b) Felles tappeposter for grupper.

Avløp:

Dersom vann føres inn i hyttene blir avløpet å behandle etter "Lov om vern mot vannforurensning", som setter krav til behandling av spillvann eventuelt etter forskriftene for "Spredt bolig- og fritidsbebyggelse" gitt i medhold av loven. Løsninger må velges etter valgt sanitær standard og brukstid på hyttene.

A. HØY SANITÆR STANDARD - LANG BRUKSTID

Dvs. innlagt vann, dusj, vannklosett.

B. MIDDELS SANITÆR STANDARD - TIL DELS LANG BRUKSTID

Dvs. innlagt vann og avløp, men ikke vannklosett.

C. LAV SANITÆR STANDARD

Ikke innlagt vann (og avløp).

For B. og C. er biologisk toalett - dvs. oppsamling i tett tank med etterfølgende biologisk nedbryting, mest aktuelle løsninger.

Renovasjon:

Aktuelle løsninger er:

- a) Vanlig kommunal renovasjon - felles samleboder for hele eller deler av området.
- b) Privat org. felles renovasjonsordning for hytteområdet. Avfallet skal da bringes til kommunalt, godkjent renovasjonsplass.
- c) Privat renovasjon for den enkelte hytte ved at avfall transporteres til godkjent avfallsplass av eier/bruker.

Nedgraving av tungt nedbrytbart avfall (blikkbokser, glass etc.) på egen tomt i hytteområdet eller på eventuelt fellesareal tillates ikke.

For hytte-/strandplanområder med over 7 hytter skal løsninger på VAR-teknisk anlegg forelegges fylkesingeniøren til vurdering på et tidlig tidspunkt.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hyttetomter Stolsmoen (Frilsjøen)
7332 LØKKEN VERK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg**Oppdragsnummer:** 1702230022**Telefon:** 917 58 829
E-post: anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

16.02.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre