

## **Bebyggelsesplan for Sætran gnr/bnr 77/1, 78/1 og Kalvhåggån 76/1.**

### **Planområdet**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:3000.

Området er regulert til:

- byggeområde fritid (hytter og fritidshus)
- landbruksområder
- fellesområder
- spesialområder

### **Bestemmelser**

#### **§ 1 Byggeområder**

##### **1.1 Bebyggelsens plassering**

- 1.1.1 Tillatt bebygd areal, BYA er 25%. Dersom det settes opp flere bygninger på eiendommen, bør disse plasseres i tunform og så nær hverandre at de ikke danner enheter og senere skilles ut.

##### **1.2 Bebyggelsens utforming**

- 1.2.0 Det skal være saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader tilpasset bygningens hovedform.
- 1.2.1 Bebyggelsen kan oppføres i maks byggehøyde 6,0 meter over mur. Høyde på grunnmur skal være så låg som mulig og maks 0,6 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Bygningene oppføres i mur kledd med trepanel, stavlaft, laft og / eller bindingsverk. Sokkeletasje tillates ikke. Bygges hytta på pelar eller stokker, skal eventuelle mellomrom mellom hytteveggen og bakken tettes igjen. Bebyggelsen kan oppføres i maksimalt 2 etasjer.

1.2.2 Bebyggelsen skal være tilpasset terrenget. Der det ligger til rette for flere bygninger i gruppe kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrengets fall. Bygninger med samme møneretning skal ha samme takvinkel.

1.2.3 Den samlede tillatte bebyggelse kan oppføres som:

- en bygning (hytte og uthus/garasje under samme tak)
- to bygninger (frittstående hytte og frittstående uthus/garasje)
- tre - fem bygninger (frittstående hytte, frittstående anneks og frittstående uthus/garasje)

## 1.3 Materialbruk og farger

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en harmonisk utforming, materialvalg og fargevirkning og bære preg av å være tradisjonell fjellhytte. Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning må unngås.

Taktekking skal utføres i torv, tre, skifer.

Vinduer skal utføres i tradisjonell deling, det vil si sprosser..

Garasje og uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialvalg og fargevalg.

## 1.4 Terreng og vegetasjon

Utomhusarealene på hver enkelt tomt skal i størst mulig grad bevares med naturlig vegetasjon.

Byggearbeidet må utføres så skånsomt som mulig. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser må disse fylles på steder de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning tillates ikke.

Overskytende matjord i forbindelse med opparbeidelse av vei til gnr/bnr 75/8 skal tas vare på og brukes på matproduserende areal på landbrukseiendommer i nærområdet. Veien skal utformes på en slik måte at beitedyr kan ta seg fram over veien fra beiter på begge sider.

## 1.5 Vann og avløp

Det tillates ikke innlagt vann i hyttene før det foreligger godkjent felles avløpsplan for området.

## 1.6 Delingstillatelser

Det tillates ikke at tomtene deles opp i mindre enheter.

Det tillates ikke fradeling av vei

## 1.7 Inngjerding

Inngjerding av hele tomta tillates ikke. Det tillates inngjerding ved bebyggelsens inngangsparti, begrenset til 20 m<sup>2</sup>. Dersom bebyggelsen er lagt ut i tun, tillates inngjerding av inntunet, begrenset til maks 300 m<sup>2</sup>. Utførelse og fargebruk må være godkjent av kommunen.

Det tillates ikke inngjerding av vei.

## § 2 Landbruksområder

Området skal nyttes til landbruksdrift. Bygninger og anlegg knyttet til dette kan settes opp i området etter godkjenning av kommunen. I landbruksområder er det ikke tillatt å foreta bygge eller anleggsarbeider som ikke har direkte tilknytning til tradisjonelt jord og skogbruk.

## § 3 Fellesområder

- 3.1 Avkjørsel F a1 og opparbeidet veg er felles for eksisterende og ny bebyggelse , og for grunneiendommene 77/1 og 78/1.  
Det bygges ny veg inn til fritidseiendommene H1 — H7  
Avkjørsel F a2 er felles veg eksisterende eiendom 76/10, ny eiendom H1 og grunneiendom.
- 3.2 Parkeringsplass for minimum to biler opparbeides på hver enkelt tomt.
- 3.3 Det skal holdes vinterveg til hver enkelt tomt, slik at parkering på egen tomt er helårsparkering.
- 3.4 Planlagte veier må være opparbeidet før det kan bygges hytter i området.
- 3.4 Avkjørslene Fa1, Fa2 skal godkjennes av Statens vegvesen før byggetillatelse gis.

## § 4 Spesialområder

### 4.1 Spesialområder til bevaring kulturminne

Det er ikke kjent at det er automatisk fredete kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner, skal arbeidet straks opphøre i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. melding skal snarest sendes Kulturminnemyndighetene i Sør Trøndelag Fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres, evt. vilkårene for dette.

### 4.2 Frisiktsone

I frisiktsoner skal vegetasjon, gjerder og murer ha maks høyde på 0,5 m over vegers planum.

## § 5 Fellesbestemmelser

- 5.1 Ved behandling av byggemelding skal kommunen påse at bebyggelsen får god form, materialbehandling og terrengtilpasning. Alle sår i terrenget som følge av byggetiltak, veier, ledninger m. v. Skal sås til og beplantes med stedegen vegetasjon. Innen planområdet skal arealene holdes ryddige.
- 5.2 Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved situasjonsplan som redegjør for hytteplassering og opparbeidelse av tomt. Er tiltakene på en tomt omfattende med hensyn til oppfylling, utgraving, støttemurer o.l. skal det utarbeides i egen utomhusplan i målestokk 1:200, samt legges ved tekniske beregninger.
- 5.3 All bebyggelse innenfor planområdet med innlagt vann skal oppfylle sentrale bestemmelser som gjelder for utslipp av gråvann og kloakk.
- 5.4 Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.
- 5.5 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelser i plan og bygningsloven.

- 5.6 Etter at denne bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Revidert 11.04.2008

Mindre planendring i delegert vedtak nr. 24/491 av 30.09.2024

