

RESDALEN DELPLAN C, EIENDOMMEN GNR. 528 BNR. 1

PlanID 1636_2008005

Mindre endring, administrativt vedtak datert 10.4.2024

1. Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

2. Formålet med reguleringsplanen

Planen legger til rette for fritidsbebyggelse for et område i Resdalen, Orkland.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt.1)

1. Fritidsbebyggelse
2. Uthus/naust/badeplass
3. Skiløype

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 pkt.2)

4. Veg
5. Parkering
6. Gangveg/gangareal/gågate

Grønnstruktur (PBL §12-5 pkt 3) – friområde / lek, badeplass

7. Badeplass

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 pkt.5)

8. LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 pkt.6)

9. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Hensynssoner (PBL § 12-6)

10. H520 Hensyn reindrift
11. H560 Bevaring naturmiljø
12. H720 Båndlegging etter lov om naturvern

3. Arealbruk

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marka komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Fylkeskommunen omgående, jf. lov om kulturminner § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeid i marka.

3.1.2 Vegetasjon og terreng

Byggearbeider må utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Felling av furutrær 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.

3.1.3 Anleggsarbeid

Det skal ikke gjennomføres anleggsarbeid med veg e.l. i området i perioden 1. mai-15. juni da dette er hekketid for våtmarksfugl i området.

3.2 Bebyggelse og anlegg

3.2.1 Fritidsbebyggelse

Eiendommer i planområdet fradelt til fritidsbebyggelse er vist med fritidsformål i kartet. Øvrige tomter er vist med sirkelform. 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.

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 bygningsdeler inklusive vindskier, vindusomramminger og hjørnebord, skal ha samme mørkhetsgrad. Dør- og vindusrammer kan gis en noe avvikende farge. Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, vil ikke bli tillatt. Kommunen kan forlange hytta malt om hvis den blir fargesatt på en skjemmende måte. Vinduene bør utføres med småruter.

Taktekking skal utføres med tekkingsmateriale som har en matt og mørk virkning, som torv, naturskifer, svart eller grå takstein, mørk papp eller pappshingel. Blanke plater tillates ikke brukt.

Hovedhus, anneks og uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialvirkning og farge. Flaggstenger tillates ikke oppført. Montering av frittstående utelamper tillates ikke.

3.2.1.1 Grad av utnytting

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, hvorav hovedhus på inntil 130 m² og uthus og/eller anneks på inntil 30 m² hver. Hytte som utgjør en fortetting av eksisterende område, skal likevel i størrelse og form underordne seg eksisterende bebyggelse.

3.2.1.2 Gjerder

Gjerder tillates i alminnelighet ikke oppført. Når forholdene tilsier det, eller når gjerder inngår som et vesentlig ledd i bebyggelsens gruppering og utforming, kan kommunen gi dispensasjon. Gjerde må da utføres av trematerialer eller som natursteinsmur.

3.2.2 Skiløype

Det skal ikke oppføres bygg eller iverksettes tiltak som kan hemme eller forstyrre den allmenne ferdsel langs traseen.

3.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.3.1 Veg

Det er ikke anledning til å bygge veger ut over de som allerede er bygd, og de som er vist i planen. Veg skal bygges med duk over våte partier, for å unngå grøfting. Vegen skal ellers følge terrenget så godt det lar seg gjøre. Veg skal utformes i tråd med retningslinjer i den til enhver tid gjeldende lokal forskrift om tømning av slamavskillere, tette tanker, minirenseanlegg mv.

3.3.2 Parkering

Felles parkeringsplasser skal betjene hytter langs vegen, fordeling av plasser skal skje i samråd med grunneier.

3.4 Grønnstruktur

3.4.1 Badeplass

Innenfor området for badeplass er det ikke tillatt uten kommunens samtykke å iverksette tiltak/ inngrep som ikke har tilknytning til friluftsinteressene eller gjøre inngrep som endrer naturlandskapet. I friområdene er det tillatt å føre opp bygninger som har naturlig tilknytning til områdenes bruk.

3.5 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

I områder regulert til LNFR-areal er det ikke tillatt å foreta bygge- og anleggsarbeider eller andre tiltak som ikke har direkte tilknytning til jordbruk, skogbruk, utmarksnæring, reindrift, vilt- og fiskepleie. Skogbruksloven skal fortsatt gjelde.

Enkle atkomststier fra parkeringsplass til hyttene tillates anlagt, i henhold til retningslinjer i kommuneplanen.

3.6 Hensynssoner

3.6.1 Hensynssone reindrift (H520)

Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindrifta. Innenfor hensynssonen innebærer dette at det ikke skal fortettes med nye hyttetomter, fradeles tilleggsarealer til eksisterende tomter, eller bygges nye veger. Flyttleier skal ikke stenges. Veger som inngår i plan kan bygges. Skjæringer og grøfter skal ikke vanskeliggjøre passering for rein og snøscooter.

3.6.2 Bevaring naturmiljø (H560)

Innen bevaringsområdet må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen områdene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen). Jordloven og skogloven skal fortsatt gjelde innenfor bevaringsområdene når dette ikke kommer i strid med formålet bevaring kulturminne.

3.6.3 Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

Verneformålet er et naturminne i form av en eldre furu. Furua ble fredet etter lov om naturvern i 1961 og det er regulert hensynssone med sikringssone rundt treet. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med inngrep eller tiltak.