

pland. 1975 005

**FRITIDSOMRÅDE BRUDAL
BUDAL.**

**reguleringsplan felt A. med
reguleringsbestemmelser**



**PER OLAV VOLL
KONGENS GT. 49
TLF. 21807
7000 TR.HEIM.**

Innholdsfortegnelse.

Forord	side	1
BESKRIVELSE AV OMRÅDET	"	2
Eierforhold		
Naturforhold		
Planteliv		
Dyreliv		
Nåværende arealbruk		
BESKRIVELSE AV PLANEN	"	3
Plassering av hyttene		
Adkomst og parkering		
Stier		
Drikkevann		
Privet		
Avløp	"	4
Renovasjon		
Elektrisitet		
Avst. til vei og høgspenn		
Utsiktspunkter		
Badeliv, fiske, turområder		
Konklusjon	"	5
Regler for hyttebebyggelse		
Reguleringsbestemmelser	"	6

Forord.

Vårt firma har på grunnlag av vedtak i Fylkeslandbruksstyre og Jordstyre fått i oppdrag av gårdbr. Sverre Brudal og ingeniør Harald Eggen å detaljregulere hytteområde A i henhold til tidligere innsendt prinsippplan.

Reguleringsplanen viser 21 hytter plassert i 4 "grender". Likeledes oversendes beskrivelse av planen samt forslag til reguleringsbestemmelser. Planen er utført i samarbeid med ingeniør Harald Eggen, som har stått for kart og oppmålingstekniske arbeider. Hyttenes plassering er markert med nummerert pil i terrenget, slik at hver enkelt plassering kan vurderes ved befaring. Denne plassering er så overført til kartet.

En håper på en snarlig behandling i Midtre Gauldal bygningsråd, da en tar sikte på igangsetting våren 1974.

Trondheim, 6-11-73

ARK. MNAL PER OLAV VOLL

Beskrivelse av området.

A. EIERFORHOLD - beliggenhet.

Området ligger i Storbudal, Midtre Gauldal kommune, ca. 45 km fra Støren og 97 km fra Trondheim.

Område A er i henhold til tidligere prinsipplan ca. 1270 da. og grenser i nord til innmark på gården Plasshaugen, i vest til eiendommene 172/4 og 172/1, i sør mot statsalmenning og i øst mot eiendommene 173/3 og 174/3.

Den delen av område A som nå er detaljregulert er på ca. 200 da. Grunneier er gårdbr. Sverre Brudal.

B. Naturforhold.

1. Topografi.

Den nordlige delen av området er kupert med fjell i dagen og myrpartier i forsenkningene. Terrenget stiger fra ca. cote 540 i nord til ca. 580 i sør på det regulerte område. Området grenser i vest mot Plasshaugbekken.

2. Grunnforhold.

Løsmassene består i grove trekk av et relativt tynt humusdekke over et lag finsand-kvabb. Under dette morenemasser. I de nordligste deler er det grunnlendt med endel fjell i dagen.

3. Planteliv.

Den nordligste del av området har barrskog, vesentlig furu, men også enkelte grupper av gran. Undervegetasjon er vesentlig lyng og gras.

Området er klassifisert med lav bonitet for skog og vegetasjonen er preget av nøysomme arter. Molter på myrene.

4. Dyreliv.

Det er relativt lite vilt i området. Elg og hjort forekommer. I statsalmenning i sør er det rypeterreng. Nærmeste fiskevann ligger i Statsalmenning.

C. Nåværende arealbruk.

Det er ikke dyrket mark innen for planområdets grenser. Det er heller ikke produktiv skogsmark. Det er i dag 2 stk. hytter lengst nord i området.

BESKRIVELSE AV PLANEN.

1. Plassering av hyttene:

Som det fremgår av planen har en valgt å plassere hyttene i 4 "grender" innenfor planområdet. Grendene er nummerert fra 1 til 4 og inneholder fra fire til sju hytter. Hver hytte er merket med en pel med bokstav og nummer, og det er forutsetningen at pelen skal stå innenfor hytta. Hver enkelt hytteplassering er nøye vurdert i terrenget og plasseringene er slik at ingen hytter har direkte kontakt med hverandre. Hyttene er skjermet dels ved terrengets formasjon og dels ved vegetasjon. En har unngått å foreslå bebygd utsatte terrengspartier som høydedrag og åpne områder uten vegetasjon.

2. Adkomst og parkering.

Det er for hele hytteområdet laget en felles avkjørsel fra fylkesvegen.

Den kjørbare delen munner ut i et parkeringsfelt ca. 70 m fra fylkesvegen. Fra denne går en gangsti inn i området og frem til hver grend. Gangstien følger i store trekk eksisterende stier i terrenget. Det er rikelig med parkeringsplasser, etter normen $1\frac{1}{2}$ plass pr. hytte, samt noen plasser for andre besøkende.

3. Stier.

Det finnes en meget brukbar sti fra Plasshaugen og sydover inn i området. Adkomsten til grendene er i store trekk lagt langs denne, og vist med stiplet linje merket "adkomstveg".

4. Drikkevann.

I Plasshaugbekken ved Gammelsagfossen er det bygget dam med inntak for vannleder fram til gårdsbebyggelsen i dalen. Vannforsyning vil skje fra denne ledningen (som vist på plan) og frem til hver enkelt av de 21 hyttene.

5. Privet.

Vanlig utedo kan benyttes. Minimum standard til dette er de med dobbel kum. Imidlertid ansees det som en fordel med elektrisk toilet eller multrom. Avfallet samles opp

og legges i kompost på egnet sted. (Et anlegg for hver hyttegrend).
Kjemikalieklosett tillates ikke.

6. Avløp.

Det forutsettes laget infiltrasjonsanlegg for spillvann for hver grend, lagt på et egnet sted.

7. Renovasjon.

Privat renovasjon vil bli benyttet, ved at hver grend får 1 til 2 søppeltønner plassert i omlastningsstasjon ved parkeringsplassen. Huset brunbeises og legges slik at det glir naturlig inn i området.

8. Elektrisitet.

De hytteeierne som selv ønsker det, kan få tilført elektrisitet. Høyspentlinje går langs hytteområdet, og transformator finnes ved gårdsbebyggelsen. En forutsetter at det ved framføring til hyttefeltene benyttes jordkabel.

9. Avstand fra hytte til gårdstun, fylkesvei samt høgspentlinjer.

Avstanden fra gårdstun til nærmeste hytte er ca. 200 m. Vegetasjon og terreng gjør imidlertid at det ikke er noen visuell kontakt.
Avstand fra fylkesvei til nærmeste hytte er ca. 175 m. og til fjerneste hytte ca. 550 m.
Høgspentledningen på 1000 V kommer ikke i konflikt med noe av bebyggelsen i området.

10. Utsiktspunkter.

De fleste hyttene vil få utsikt over Budalen, men de næratraktive utsiktsmål vil være tilknytningen til Plasshaugbekken.

11. Badeliv, fiske, turområder.

Inntaket for vannforsyningen i Plasshaugbekken ligger syd for Gammelsagfossen, slik at bading i bekken nedenfor denne ikke skulle være til sjenanse for noen.
Fiskemulighetene i nærområdet er representert ved Plasshaugbekken og Bua. Forøvrig ligger store muligheter for fiske i statsalmenning i sør.

Attraktive turområder vil være statsalmenningen i sør med rike muligheter for bærplukking (multemyrer) og jakt og fiske. Noen almen interesse som utgangspunkt for tur har området ikke.

12. Konklusjon.

En mener med denne planen å ha opprettholdt almenhetens friluftsinnteresser, og lagt tilrette for 21 hytter på en usjenert måte i et tiltalende og lunt terreng.

En tar sikte på salg av hver hyttetomt, men mener å ha sikret brukets interesse ved inntekter ved renovasjon, vedlikehold av vei/sti etc. likeledes er bruket sikret inntekt ved deltagelse i bygging av hyttene.

Det minimale skogbruk som drives skulle heller ikke bli forstyrret, da grunneieren disponerer over trærne utenfor hver enkelt tomt. Tomtestørrelsen er gjennomsnittlig på ca. 1 da, og det vil bli laget koordinatbestemte målebrev for hver enkelt.

Regler for hyttebebyggelsen.

Byggearbeid, (herunder også graving og fylling) må ikke igangsettes uten at søknad og byggetillatelse på forhånd er sendt bygningsrådet og dette deretter har gitt sin tillatelse.

Plassering av den enkelte hytte skal også godkjennes av bygningsrådet.

Pelen i terrenget skal falle innenfor hytta.

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

Flate tak tillates ikke. Møneretning er vist på tegningen.

Høyden på grunnmur og pillarer skal holdes så lav som mulig.

Hyttene skal legges av trematerialer. Taket skal dekkes av "ikkeslimmende" materialer.

Farge på vegger og vinduskanter og andre "kanter" skal holdes i diskrete naturfarger, slik at hvitt, lysgult eller skarpe farger ikke tillates.

Permanent flaggstang skal ikke oppsettes.

Gjerder tillates rent generelt ikke, men det kan gjøres unntak, hvis det gjelder spesielt brukte partier og småbarn som skal vernes.

Det tillates ikke byggearbeid som krever større sprengninger eller grunnarbeider.

Ved plassering av hytta skal kun det helt nødvendige av vegetasjon fjernes. Trær som evt. skjærer for god utsikt, tillates ut-tynnet i samråd med grunneier. Grunneieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde og ikke i vesentlig grad forandre områdets karakter. Tomtekjøperen må ikke foreta planting, såing eller annen terrengbehandling som forandrer områdets karakter. Materialtransport etc. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester etc.

Reguleringsbestemmelser.

Ved inngåelse av kjøpekontrakt skal grunneier/hytteeier underskrive følgende:

En er kjent med innholdet i fjellplan for Friluftsområde Brudal, felt A, parsell av G.NR. 174 br.nr. 4, Budal, datert 28-8-73 og utarbeidet av Ark. MNAL Per Olav Voll.

En forplikter seg til å innrette seg etter "Regler for hyttebebyggelsen".

Grunneierens forpliktelser er følgende:

1. Opparbeide avkjørsel fra fylkesvei og fram til parkeringsareal, samt opparbeiding av denne.
2. Utbedre stier i området.
3. Bygge og vedlikeholde omlastningsstasjon.
4. Vinterisolert vassledning legges fram til kum. i hver grend.
5. Opparbeide forskriftsmessig infiltrasjonsanlegg i hver grend.

Tomtekjøpers forpliktelser.

1. Ta tilbørlig hensyn til grunneiers innmark.
2. Benytte foreskrevet renovasjon.
3. Benytte foreskrevne anordninger for spillvann (infiltrasjon) og når det gjelder privet.

4. Hyttteeierne skal på eget initiativ og ved egen kostnad få innlagt elektrisitet om ønskelig.

Ovennevnte vedtekter skal følge kjøpekontrakt, som i tillegg skal fastsette en planleggings og tilretteleggingsavgift (engangsavgift), salgssum, årlig avgift for renovasjon etc., regler for mislighold, deling av omkostninger ved tinglysing og stempling.