

Reguleringsbestemmelser Langtjønnåsen Hyttegrend

Godkjent av Rindal kommunestyre

1. Innledning

a) Planområdet:

Disse bestemmelsene gjelder innenfor det området som på planen er avsatt med reguleringsgrense på kart i målestokk 1:5000, datert, revidert

Planområdet reguleres til formålene:

3. Byggeområder	Fritidsbebyggelse
4. Byggeområder	Fritidsbebyggelse i kombinasjon med utleievirksomhet
5. Byggeområder	Serviceanlegg for drifting av området
6. Byggeområder	Felles naust
7. Landbruksområder	Jord- og skogbruk
8. Friområder	Lek og stier
9. Spesialområder	Private veger (stikkveger)

I tillegg gis det i pkt 10 og 11 bestemmelser som skal bidra til å fremme formålet med reguleringen, herunder å sikre miljøet og det opprinnelige preget i området

2. Felles bestemmelser

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes ut over det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet adkomstveger og parkeringsplasser. Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veier, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltet. Tomteeierne har ansvar for å sette i stand og så til på tomtene etter hvert som utbygginga blir ferdig. Bygningsmyndighetene kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

3. Byggeområder fritidsbebyggelse

3.1. Plassering, utforming

Hyttenes plassering er vist på reguleringsplanen, og gjennom nummererte peler i terrenget. Hyttene skal plasseres slik at pelen kommer innenfor hovedbygningens yttervegg. Mindre justeringer av pelplassering kan skje etter godkjenning av bygningsmyndighetene.

Det skal legges vekt på å oppnå en bebyggelse som i volum, form, farge og eksteriør passer inn i landskapet og omgivelsene for øvrig. Bebyggelsen bør generelt plasseres

lavest mulig i terrenget. Hovedretningen på bebyggelsen bør som hovedregel ligge langs terrengekotene.

Høgde på grunnmur eller pilarer må ikke være høyere enn 100 cm over gjennomsnittlig terreng for noen av veggfeltene. Gesimshøyde over grunnmur / pilar må ikke være mer enn 260 cm, og mønehøyde må tilsvarene ikke være over 600 cm.

En variert bebyggelse basert på lokal byggetradisjon og materialvalg bør tilstrebes. Hyttene oppføres med saltak og takvinkel mellom 20 og 30 grader. Knekk i takvinkel bør unngås. Taktekking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning, og som gir en samlende og ensartet fjernvirkning.

Det skal benyttes matte og mørke jordfarger på fasadene. Store vindusflater kan bare godkjennes når de er delt opp. Alle bygninger skal utføres slik at dyr ikke kommer til skade.

3.2. Størrelse, utnyttning

Samlet tillatt bebygd grunnflate eksklusiv altaner er 160 m², hvorav hovedhus på inntil 130 m² og uthus og annekse på inntil 25 m² hver, og med inntil tre bygninger på tomta. Bygges det 2 eller flere bygninger, skal disse plasseres i tett tunform.

3.3. Tomta

Inngrep på tomta skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget. Vegetasjonen, særlig større tre, skal bevares så langt råd er, jfr pkt 2. Det er ikke tillatt å gjerde inn tomta eller deler av tomta, eller å sett opp flaggstang eller portal.

3.4. Utbyggingsetapper

Området bygges ut i 3 hovedetapper. Byggetrinnene er på kartet vist og markert som BT I, BT II og BT III. Utbygging starter med BT I. Neste byggetrinn kan først klargjøres for utbygging når 70% av tomtene i foregående trinn er bebygd / omsatt.

4. Byggeområder fritidsbebyggelse i kombinasjon med utleievirksomhet

4.1. Bebyggelsesplan

For feltet skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse gis. Punkt 3.1, 3.2 og 3.3 kan også gjelde for dette byggeområdet.

Området er beregnet for inntil 15 hytter.

5. Byggeområder for serviseanlegg for drifting av Helgetunmarka hytteområde, inklusive Langtjønnåsen hyttegrenn

5.1. Situasjonsplan

På området kan det føres opp bygninger som garasjer og servicebygg i nødvendig omfang for å bygge ut, drifte og vedlikeholde Helgetunmarka hytteområde, herunder også Langtjønnåsen hyttegrend.

Med første søknad om byggetillatelse skal det følge en situasjonsplan for hele service-området som viser hvordan området er tenkt utnyttet.

6. Byggeområder for felles naust

6.1. Naust

I området kan utbygger føre opp inntil 5 tradisjonelle og naturtilpassa naust for båtutleie. Naustene skal oppføres i tre som fargesettes med matte og mørke jordfager. Taktekking skal utføres likt for alle naust, og med materialer som har matt eller mørk virkning. Sammen med første søknad om byggetillatelse skal følge situasjonskart som viser plassering og antall planlagte naust.

7. Landbruksområder

7.1. Bruk av landbruskområdene

I landbruksarealene er det ikke tillatt å foreta bygge- og anleggsarbeider som ikke har direkte tilknytning til jordbruk, skogbruk, utmarksnæring, hyttenæring, reindrift, vilt- og fiskepleie

8. Friområder

8.1. Stier

Stier som sikrer adkomst til fellesområde for naust og lek, samt ut av selve hyttegrenda til sti- og løypenettet i området, merkes med nedslåtte peler med passende avstand. Stiene kan skiltes.

8.2. Område for lek / gapahuk

På området kan det bygges enkle anlegg for lek, herunder gapahuk og bål plass. Anleggene skal være åpne for allmenn bruk.

9. Spesialområder

9.1. Privat samle- og adkomstveg

Samle- og atkomstveger skal opparbeides inntil 4 meters bredde og med møteplasser innenfor totalt regulert vegbredde på 8.0 m Der skjæring og fylling kommer utenfor regulert vegbredde, blir vegarealet utvidet tilsvarende. Alle veger kan brøytes og gi helårs atkomst etter hvert som området bygges ut.

9.2. Stikkveger

Til hver tomt kan tomteeier anlegge stikkveg fra samle- og atkomstveg fram til bebyggelsen. Sammen med byggesøknad for hver enkelt tomt skal det inngå situasjonskart med inntegnet stikkveg. Flere tomter kan ha felles stikkveg.

Til følgende tomter skal det ikke anlegges stikkveg:

BT I: Tomt 30

BT II: Stikkveg kan anlegges til alle tomter

BT III: Tomt 15a og 15b

Disse tomtene henvises til nærmeste parkeringsplass (P.)

9.3. Privat parkering

Parkering skjer på hver enkelt sin tomt, unntatt for tomt 15a, 15b og 30, der parkering skjer på nærmeste felles parkeringsplass merket P. Gjesteparkering skjer også på en av de 3 felles parkeringsplassene merket P., eller på opparbeidet plass ved hver hytte.

9.4. Privat adkomststi til hytter

Til tomtene 15a, 15b og 30, skal anlegges privat adkomststi til hver hytte fra nærmeste parkeringsplass merket P.

10. Vann, avløp og renovasjon

10.1. Standardbestemmelser

Det vises til Rindal kommunes "Standardbestemmelser for avløp/innlagt vann for hyttebebyggelse". Disse følger som vedlegg til reguleringsbestemmelsene.

10.2. Vann

Det legges vannledning langs samle og adkomstvegene med avgrensning og stoppekran ved avgrensning stikkveg til hver tomt. Denne ledningen kan føres videre fram til hver enkelt tomt langs stikkvegen.

For innlegging av vann vises til vedlagte Standardbestemmelse for avløp/innlagt vann for hyttebebyggelse.

10.3. Privet

Hyttene må være utstyrt med godkjent privet. Biologisk komposteringstoalett eller tilsvarende med kapasitet i henhold til gjeldende krav godkjennes. Andre løsninger trenger godkjenning fra forurensningsmyndighet, jfr Standardbestemmelse for avløp/innlagt vann for hyttebebyggelse.

10.4. Tiltak mot forurensning

Det kan bli innført frivillig renovasjon i området

Kommunen kan innføre tvungen renovasjon og ev. andre tiltak som hindrer forurensning.

11. Strøm og strøm-aggregater

11.1. Generelt

Strømaggregater for permanent bruk skal plasseres og lydisoleres slik at de ikke høres fra nærmeste hytte under normal bruk, og heller ikke forurenses på annen måte (eksos, oljesøl og lignende).

Utelys, og også innvendig lys som kan sees utenfra, skal være dempet. Med det menes at uteområdene ikke skal lyses opp på en måte som ødelegger det særpreget som et naturområde i Trollheimen bør ha.

11.2. I byggeområde 3 (tomt nr 1-34)

Alle ledninger for strøm, bredbånd og lignende i reguleringsområdet skal legges i grunnen. Ledninger skal så langt det finnes mulighet legges slik at sprengning unngås. Ved graving skal masser ikke blandes mer enn at eksisterende topptorv legges tilbake der den opprinnelig lå som lukking av grøften (reetablering av eks vegetasjon)

11.3. I byggeområde 4 og 5

Alle ledninger for strøm, bredbånd og lignende i reguleringsområdet skal legges i grunnen. Ledninger skal så langt det finnes mulighet legges slik at sprengning unngås. Ved graving skal masser ikke blandes mer enn at eksisterende topptorv legges tilbake der den opprinnelig lå som lukking av grøften (reetablering av eks vegetasjon)

Vedlegg:

Standardbestemmelse for avløp/innlagt vann for hyttebebyggelse

I. Vedlegg til reguleringsbestemmelser

Standardbestemmelse for avløp/innlagt vann for hyttebebyggelse.

”For hytter hvor slamavskiller og/eller tett tank ligger innenfor maksimumsavstand* fra kjørbare veg for stor bil kan det tillates innlagt vann, jf. Felles forskrift om tømning av slamavskillere, tette tanker m.v. og bestemmelser om betaling av gebyr av 01.01.2003. Det må på forhånd innhentes en utslippstillatelse fra kommunen. *Pr. 01.01.2003 er maksimumsavstand satt til 50 meter.

Hvis det monteres vannklosett skal avløpet føres til tett tank. Tankens våtvolum skal være minimum 5 m³. Tett tank for spillvann skal tømmes minimum hvert år, og selve tømningen foretas innenfor kommunens ordinære opplegg.

Gråvann kan, hvis montert vannklosett, enten ledes til den tette tanken, alternativt til en to-kamret slamavskiller med våtvolum på 1 m³ og videre til infiltrasjonsgrøft med lengde 5 meter. Hvis grunnforholdene ikke ligger til rette for ordinær infiltrasjon, må det anlegges kunstig sandfiltergrøft med samme lengde. Slamavskilleren for gråvann skal tømmes minimum hvert 4. år, og tømningen foretas innenfor kommunens ordinære opplegg.

I hytter hvor det ikke er innlagt vann, kan gråvann/ utslagsvann ledes til infiltrasjonsgrøft med lengde 5 meter. Hvis grunnforholdene ikke ligger til rette for ordinær infiltrasjon, må det anlegges kunstig sandfiltergrøft med samme lengde.

Som hjemmel for praktisering av utslippsordningene gjelder Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg (T-1331) av 12.04.2000, Lov om vern mot forurensninger og mot avfall (Forurensningsloven) av 13.03.1981 samt tilhørende retningslinjer.

I eksemplene ovenfor er det dimensjonert for en hytte. Hvis det ligger til rette for at flere hytter kan gå sammen om å anlegge felles anlegg, skal det dimensjoneres i tråd med forskrift T-1331.

Kommunen kan innføre tvungen renovasjonordning også for fritidsboliger og hytter. Frivillige ordninger kan vurderes innført i samråd med kommunen og Renovasjonsselskapet Hamos.”