

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HELGETUNMARKA

§ 1 Planområde.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal hyttene plasseres som vist på planen og i henhold til vedlagte koordinatliste.

§ 2 Byggeområder. Hytter

2.1 Bebyggelsens passering.

Hyttetomtene er markert i terrenget med nummerert pel, jf. vedlagte koordinatliste. Pel skal ligge innefor hyttas yttervegger.

2.2 Bebyggelsens utforming.

Det er bare tillatt å føre opp en hytte med uthus på tomte. Bygningene skal være i 1 etasje. Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 15 og 30 grader. Taksammenskjæring og knekk i takflaten bør unngås. Høyde på hus og grunnmur/pilarer skal holdes så lave som mulig.

2.3 Byggeareal

Totalt bebygd grunnflate skal ikke overstige 70 m² inkl. uthus. Altaner medregnes ikke.

2.4 Materialbruk og farger.

Bebyggelsen skal i mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming, material og fargevalg. 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, vindusomramninger og hjørnebord, bør ha samme mørkhetsgrad. Dør og vindusrammer kan gis en noe avvikende farge. Lyse og sterke farger som gir stor kontrast virkning mot omgivelsene tillates ikke. 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.

2.5 Terreng og vegetasjon

Eksiterende vegetasjon bør søkes bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være til ulempe. Byggearbeider bør utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. Det er ikke tillatt innenfor utbyggingsområdene å foreta uttaking av løsmasser slik at det kan virke skjemmende.

2.6 Avløp og renovasjon

Det tillates ikke innlagt vatn i hyttene. Avløp/tømming av spillvatn må skje i infiltrasjonsgrøfter som ikke forurenses, evt. slik som forurensningsmyndighetene bestemmer.

Hyttene må utstyres med godkjent biologisk do. I søknad om byggetillatelse skal det opplyses om type og kapasitet.

Kommunen kan innføre tvungen renovasjon eller andre tiltak som hindrer forurensning.

2.7 Gjerder o.l.

Gjerder tillates i alminnelighet ikke oppført. Når særlige forhold tilsier det, eller når gjerder inngår som et vesentlig ledd i bebyggelsens gruppering, kan bygningsrådet tillate inngjerding av inntil 200 m² grunn, bebygd areal medregnet. Gjerder bør utføres av trematerialer eller som natursteinmur. Flaggstenger bør ikke oppføres.

§ 2a Byggeområder naust.

2a.1. Naustets lengde og bredde skal ikke overstige henholdsvis 6 og 4,5 m. Naust tillates ikke innredet for beboelse. Saltak med takvinkel på 22-30 grader. Maks. mønehøyde 3,5 m fra topp grunnmur. Grunnmur/pilarer skal holdes så lave som mulig. Vindu kan ikke være større enn 1 m². Bebyggelsen skal i mest mulig grad underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming, material og fargevalg. Lyse og sterke farger som gir kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke. Materialer og farger som kan benyttes kan være naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger som brun eller grå beis. Detaljene skal avgjøres i en konkret byggesøknad.

§ 3 Veier parkeringsplasser og adkomststier.

3.1 Det er ikke tillatt å opparbeide andre kjøreveger enn de som er vist på planen, unntatt er veger til landbruksformål. Fylkesvegens reguleringsbredde skal være 4.0 m til hver side fra senterlinje på eksisterende veg. Andre kjøreveger åpen for almen ferdsel skal ha bredde 4.0 m inklusiv grøft/skulder.

3.2 Parkering skal foregå på opparbeide parkeringsplasser. Sommerparkering kan forøvrig foregå på andre små parkeringsplasser langs kjøreveg etter avtale med grunneier, og der dette ikke er til hinder for trafikken.

Parkeringsplassene er dimensjonert med 1.5 bilplass pr hytte.

3.3 Fra parkeringsplassen er det ført adkomststier fram til hytteområdene, eller fram til hver enkelt hytte. Traceføringene er utformet i samråd med grunneierne.

Adkomststiene skal være gangstier uten noen form for opparbeidelse med terrenginngrep. Klopper/bruer over elver og bekker kan anlegges der dette er nødvendig.

§ 4 Landbruksareal.

4.1 I landbruksarealene er det ikke tillatt å foreta bygge – og anleggsarbeider som ikke har direkte tilknytning til tradisjonelt landbruk, reindrift og vilt – og fiskepleie.

§ 5 Spesialområde, naturreservat.

5.1 Området er vernet som naturreservat etter naturvernloven og den nærmere bruken av dette området er regulert gjennom vernebestemmelsene for naturreservat.

§ 6 Fareområder, tunnelinntak og damsted.

6.1 Innenfor fareområdene er ferdsel og opphold på vassdrag, samt bading forbundet med en viss fare.

§ 7 Felles byggeområder.

7.1 Jord og skogbruksmessige inngrep som vil endre området karakter skal godkjennes. Fellesområdet som tidligere har vært nytt til beiting, kan fortsatt nyttes til dette.

§ 8 Tiltaksområde elektromagnetiske felt

8.1 Arealer med en feltstyrke over 0,4 μT ved normalbelastning bør ikke utbygges med hytter, boliger eller opparbeides som lekeplass. Før utbygging skal avskjerming vurderes.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ”REGULERINGSPLAN FOR FORTETTING I OMRÅDET LANGVASSVEGEN / SNURRUÅSEN / LANGVASSBEKKEN UNDER HELGETUNMARKA HYTTEOMRÅDE”

Godkjent av Rindal kommunestyre 24.06.04 sak 044/04

A. Generelt

Planområdet:

Disse bestemmelsene gjelder innenfor det området som på planen er avsatt med reguleringsgrense på kart i målestokk 1:5000, datert 29.08.03, revidert 09.09.03

Planområdet reguleres til formålene:

1. Byggeområder Fritidsbebyggelse
2. Landbruksområder Jord- og skogbruk
3. Fellesområder Felles parkering og adkomst
4. Spesialområder Private veger (stikkveger)

I tillegg gis det i pkt 5 og 6 bestemmelser som skal bidra til å fremme formålet med reguleringen, herunder å sikre miljøet og det opprinnelige preget i området

B. Arealbruk

1. Byggeområder

1.1. Fritidsbebyggelse

Hyttenes plassering er vist på reguleringsplanen, og gjennom nummererte peler i terrenget. Hyttene skal plasseres slik at pelen kommer innenfor yttervegg.

Eksisterende hytter er vist på kartet som et punkt med samme nummerhenvisning som i opprinnelig reguleringsplan for Helgetunmarka Hytteområde

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 20 og 30 grader. Knekk i takvinkel bør unngås. Alle bygninger må ha harmonerende form, farge og materialbruk.

Taktekking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning, og som gir en samlende og ensartet fjernvirkning.

Flaggstenger tillates ikke oppført.

Hyttene kan oppføres i 1 etasje på tomt nr 151, 156, 157, 158, 159, 523, 1131, 1133, 1134, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142 og 1143, og i 1 eller 2 etasjer (oppstuggustil) på tomt nr 152, 153, 154, 155, 521 og 522.

Mønehøyde på hovedbygg kan være inntil 5 meter og for loftsdelene inntil 7 meter fra bakkenivå (oppstuggustil). Loft kan maksimalt utgjøre 40% av bruttoarealet for 1. etasjen. Hovedretningen på bebyggelsen bør som hovedregel ligge langs terrengkotene.

Samlet tillatt bebygd grunnflate eksklusive altaner:

- a. For de nye tomtene 151-156, 521, 522 og for eksisterende tomter på 4/2, nemlig 107, 110, 114, 117, 118, 119, 120:
150 m², hvorav hovedhus på inntil 130 m² og uthus og lignende på inntil 20 m² hver, og med inntil tre bygninger på tomte
- b. For de nye tomtene 157, 158, 159, 523, 1131-1143 og for eksisterende tomter på 4/1 og 4/15, nemlig 504 – 509 og 1101 - 1122:
105 m², hvorav hovedhus på inntil 85 m² og uthus og lignende på inntil 20 m² hver, og med inntil tre bygninger på tomte

1.2. Gjerder

Gjerder tillates ikke oppført.

1.3. Vegetasjon og terreng

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

- a. Felling av trær utenom egen hyttetomt:
Felling av furutrær og andre trær i hytteområdet når målet er å skaffe bedre utsikt eller bedre lysforhold for egen hytte, skal kun gjøres etter avtale med grunneier. Hytteeiere i umiddelbar nærhet skal også 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.
- b. Felling av trær på egen tomt (for punkt feste det som naturlig kan regnes innenfor 1,0 da tomt):
For furutrær gjelder det samme som i pkt a.
Andre trær som står mellom hyttene og dermed har betydning for innsynet mellom hyttene, kan kun felles etter avtale mellom aktuelle hytteeiere

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

Det er ikke tillatt å ta taktorv innen reguleringsområdet unntatt under eget bygg

2. Landbruksområde

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, hyttenæring, reindrift, vilt- og fiskepleie

3. Fellesområder

3.1. Interne veier

Det er ikke anledning til å bygge veger ut over de som allerede er bygd, og som er vist i planen.

For private veger / stikkveger vises til pkt 4 spesialområder

3.2. Stier:

Adkomst til øvrige tomter skjer langs innregulerte hovedstier. Hovedsti fra P1 opparbeides med enkel standard etter ny trace som vist på reguleringskart. Eks sti legges samtidig ned.

Til hver enkelt hytte anlegges egne stier fra hovedsti i samråd med grunneier

4. Spesialområder

4.1. Private veger / stikkveger:

Til tomtene 151, 153, 154, 155 og 156 og de to tidligere godkjente tomtene 110 og 117 kan det bygges stikkveger. Stikkvegene er vist på kartet og kan bare bygges etter stikking av kommunen i samråd med grunneier.

4.2. Parkering

Parkering P1, P2 og P3 skal ivareta parkeringsbehovet innen planområdet. Plassene utbygges i henhold til krav om 1,5 bil pr hytte for området de skal betjene.

5. Vann, avløp og renovasjon

5.1. Standardbestemmelser

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

5.2. Innlagt vann

Innlagt vann tillates bare for følgende nye tomter langs Langvassvegen: 151, 152, 153, 154, 155 og 156, og for de eksisterende tomtene 107, 110, 114, 117, 118, 119, 120. Gråvann kan ledes i sandfiltergrøft via slamavskiller. Utslippet krever godkjenning fra forurensningsmyndighet. Vannklosett forutsetter tett tank.

5.3. Privet

Hyttene må være utstyrt med godkjent privet. Muldo med kapasitet i henhold til gjeldende krav godkjennes. Andre løsninger trenger godkjenning fra forurensningsmyndighet.

5.4. Tiltak mot forurensning

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

6. Strøm og strøm-aggregater

6.1. Generelt

Innlagt sterk-strøm og strømaggregater for permanent bruk tillates bare i hytter med godkjent elektrisk anlegg, og hvor det er gitt anledning til innlagt strøm i reguleringsplanen.

Strømaggregater for permanent bruk skal plasseres og lydisoleres slik at de ikke høres fra nærmeste hytte under normal bruk.

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.

6.2. Tomter langs Langvassvegen

Det er tillatt å legge inn sterk-strøm og å bruke strømaggregater for permanent bruk.

Alle ledninger 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

6.3. Tomter i Snurruåsen

For å skåne terreng og å bevare det opprinnelige naturpreget i området, er ikke tillatt å legge inn sterkstrøm. Det er heller ikke tillatt å bruke strømaggregater for permanent drift med mindre det kan dokumenteres at aggregatene under normal drift ikke kan høres fra nabohytte, og heller ikke forurenses på annen måte (eksos, oljesøl o.l.).

Vedlegg:

1. 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 vannklossett 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 vannklossett, 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.”