

Reguleringsbestemmelser til ”Reguleringsplan for fortetting i området Langvassvegen / Snurruåsen / Langvassbekken under Helgetunmarka Hytteområde”

Revidert ved vedtak i Rindal formannskap 15.06.2016.

Disse bestemmelsene dekker bare området Langvassvegen / Snurruåsen / Langvassbekken, som utgjør et utsnitt av en større reguleringsplan som gjelder for hele «Helgetunmarka sør».

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 og 1141, 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 tomta
- b. For de nye tomtene 157, 158, 159, 523, 1131-1141 og for eksisterende tomter på 4/1, 4/2 og 4/15, nemlig 101, 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 tomta

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 punktfeste 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 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

3. Fellesområder

3.1. Interne veier

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

For private veier / 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 veier / 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.

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. Sterkstrøm og strømaggregater

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

Vedlegg:

Standardbestemmelse for avløp/innlagt vann for hyttebebyggelse

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 m^3 . 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 m^3 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.”