

# Reguleringsbestemmelser

## Langtjønnåsen Hyttegrend – utvidelse og endring 2017

Endelig godkjent av Rindal kommunestyre 04.10.2017, sak 041/17

### 1. Innledning

#### 1.1. Planområdet:

Disse bestemmelsene gjelder innenfor det området som på planen er avsatt med reguleringsgrense på kart i målestokk 1:2500, datert 19.05.2017

Planområdet reguleres til formålene:

3. Bebyggelse og anlegg: Fritidsbebyggelse
4. Bebyggelse og anlegg: Andre typer bebyggelse og anlegg:  
Serviceanlegg for drifting av området
5. Bebyggelse og anlegg: Leirplass (gapahuk / lek)
6. Bebyggelse og anlegg: Avløpsanlegg
7. Bebyggelse og anlegg: Uthus/naust/badeplass (Felles naust)
8. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg og parkeringsplasser
9. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift
10. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

### 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 veger, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og sørge for reetablering av vegetasjon etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltet. Tomteeierne har ansvar for å sette i stand og sørge for reetablering av vegetasjon på tomtene etter hvert som utbygginga blir ferdig. Bygningsmyndighetene kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

Det er ikke avdekt automatisk fredete samiske eller andre kulturminner i planområdet ut over det som er markert i kartet som kulturminnepunkt (K) og torvutgard (H570), jfr plankart og tegnforklaring i plankart.

Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og/eller Møre og Romsdal fylkeskommune omgående, jf. Lov 9 juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Utbygger skal formidle dette pålegg videre til de som skal utføre arbeid i marken.

### **3. Bebyggelse og anlegg: 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 skal generelt plasseres lavest mulig i terrenget. Hovedretningen på bebyggelsen skal som hovedregel ligge langs terrengkotene.

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 310 cm, og mønehøyde må tilsvarene ikke være over 600 cm.

En variert bebyggelse basert på lokal byggetradisjon og materialvalg skal tilstrebes. Hyttene oppføres med saltak og med maks takvinkel på 30 grader. 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 / dempede jordfarger på fasadene. Alle bygninger skal utføres slik at dyr ikke kan komme til skade.

#### **3.2. Størrelse, utnyttning**

Pr tomt tillates kun en-1 hovedenhet. Samlet tillatt bruttoareal (BTA) er 160 m<sup>2</sup>, hvorav hovedhus på inntil 130 m<sup>2</sup> BTA og uthus og anneks på inntil 30 m<sup>2</sup> BTA hver, og med inntil tre bygninger på tomten. Bygges det 2 eller flere bygninger, skal disse som hovedregel plasseres i tett tunform.

#### **3.3. Tomta**

Inngrep på tomten 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 tomten eller deler av tomten, eller å sett opp flaggstang eller portal.

#### **3.4. Utbyggingsetapper / rekkefølgebestemmelser**

Området bygges ut i 5 hovedetapper. Byggetrinnene er på kartet vist og markert som BT 1 - BT5. Utbygging starter med BT I. Neste byggetrinn kan først klargjøres for utbygging når 70% av tomtene i foregående trinn er bebygd / omsatt.

Tomtene 51- 65 er unntatt fra denne regelen, her kan bygging skje fortløpende og gradvis etter hvert som tilhørende infrastruktur som veg, vann og avløp er på plass. I denne hyttegruppen kan det være aktuelt å sette opp enkelte hytter for utleie.

Før utbyggingen på gnr 6/1 og område for tomtene 51-64 kan startes opp, skal avkjørselen fra fv 341 for Hølstovegen utbedres slik at den er i tråd med gjeldende krav fra Statens vegvesen.

## **4. Bebyggelse og anlegg: Serviceanlegg for drifting av Helgetunmarka hytteområde, inklusive Langtjønnåsen hyttegrend**

### **4.1. Situasjonsplan**

På området kan det føres opp bygninger som garasjer, lager- 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.

## **5. Bebyggelse og anlegg: Uthus/naust/badehus**

### **5.1. Felles 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 jordfarger. Taktekking skal utføres likt for alle naust, og med materialer som har matt eller mørk virkning. I tilknytning til naust kan det oppføres enkle brygger. Sammen med første søknad om byggetillatelse skal følge situasjonskart som viser plassering og antall planlagte naust.

## **6. Bebyggelse og anlegg: Avløpsanlegg**

### **6.1. Felles avløpsanlegg**

Det bygges felles avløpsanlegg som i sum har kapasitet til å dekke alle tomtene i feltet. På kartet er disse merket R1 – R4. Alt avløp fra fritidsbebyggelsen skal ledes til et av disse anleggene. Anleggene skal godkjennes av offentlig myndighet og driftes og vedlikeholdes i samsvar med leverandørens driftsmanual og offentlige krav gitt gjennom lov, forskrift eller godkjenning.

## **7. Bebyggelse og anlegg: Leirplass (gapahuk)**

### **7.1. 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.

## **8. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **8.1. Kjøreveg**

Kjøreveger skal opparbeides med 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. Til hver tomt anlegges stikkveg fra kjøreveg fram til tomtegrense eller det som naturlig blir å tolke som tomtegrense.

## **8.2. Parkeringsplasser**

Parkering knyttet til den enkelte hytte skjer inne på hver enkelt tomt. Det skal på hver tomt opparbeides minst 2 biloppstillingsplasser. Parkeringsplasser merket P langs kjørevegene kan brukes både til gjesteparkering, og til parkerings-, snu- og lagringsbehov i forbindelse med utbyggingen og driften av området.

## **8.3. Vannforsyning**

Det legges vannledninger fra felles vannforsyningsanlegg (fjellbrønner) fram til hver enkelt tomt. For utførelse, se punkt 2 Felles bestemmelser

## **8.4. Strøm, herunder belysning**

Det legges strøm fram til hver enkelt tomt.

For utførelse, se punkt 2 Felles bestemmelser

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

## **8.5. Avløp, drens og takvann**

Alt avløp fra fritidsbebyggelsen føres til felles avløpsanlegg. Se punkt 6 Avløpsanlegg. For utførelse, se også punkt 2 Felles bestemmelser  
Drens- og takvann ledes til terreng.

# **9. Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift**

## **9.1. 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 eller vilt- og fiskepleie

## **9.2. Stier i landbruksområdene**

Stier som sikrer adkomst til fellesområde for naust og lek, samt ut av selve hyttegrenda til sti- og løypenettet i området, kan merkes med nedslåtte peler med passende avstand. Stiene kan skiltes og gis en enkel og skånsom opparbeiding. Løypetrase vinter kan merkes og løype kan kjøres opp med motorisert utstyr fram til det etablerte vinterløypenettet fra Skavlia og inn i turområdene

## **10. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

## **11. Sone med særlig angitte hensyn: Bevaring kulturmiljø – Torvutgard H570**

### **11.1 Torvutgard**

Innenfor området skal torvutgarden med sin naturlige vegetasjon tas vare på og skjøttes på en god måte. Det er ikke anledning til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade torvutgarden. Eventuelle tiltak må forelegges for Møre og Romsdal fylkeskommune for vedtak om godkjenning.

Unntatt herfra er de to planlagte adkomstvegene til området gnr 6/1 som krysser torvutgarden, samt eksisterende veg til tomt 15b. Disse er alt forelagt fylkeskommunen og fått sin godkjenning gjennom Møre og Romsdal fylkeskommune sitt høringssvar av 24.08.2017

Rindal, 19.05.2017 – Johan Helgetun

Revidert 14.06.2017 - Johan Helgetun

Revidert 08.09.2017 - Johan Helgetun