

REGULERINGSPLAN GRANA HYTTEFELT

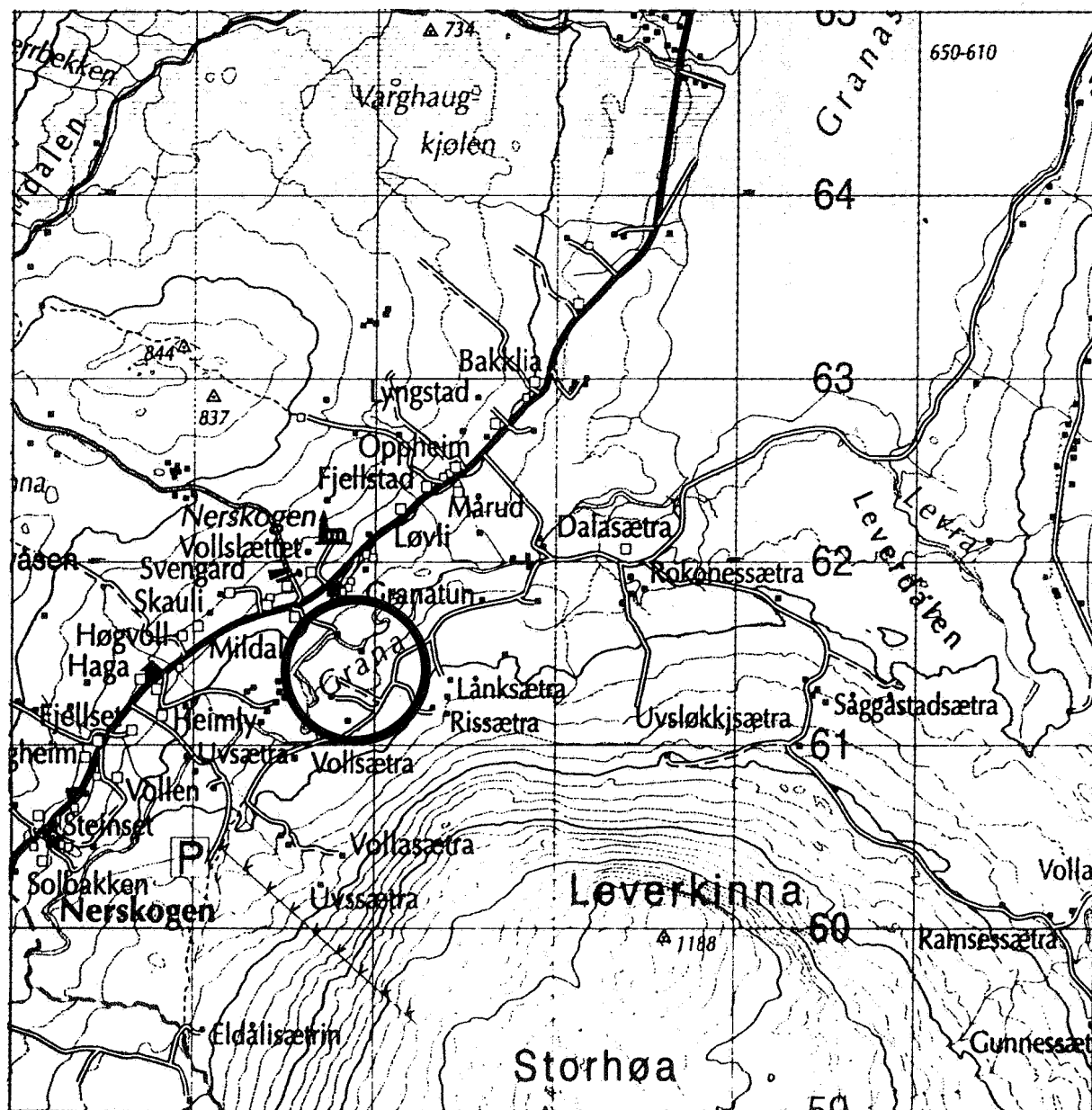
**GRANA DELPLAN B
GNR. 26, BNR. 1, NERSKOGEN
RENNEBU KOMMUNE**

Forslag til reguleringsplan fremmet av grunneieren:

**GUNHILD OG INGE HALSETH
VOLL, 7393 RENNEBU**

**Plan utarbeidet av
Ingeniør Fridar Skjerve,
adr. Berkåk, 7391 RENNEBU
tlf. 72 42 70 95**

GRANA DELPLAN B
GNR. 26, BNR. 1, NERSKOGEN
RENNEBU KOMMUNE



1. PLANOMRÅDET

a) Beskrivelse

Gjeldende reguleringsplan for Grana hyttefelt omfatter grunneiendommene 23/2, 26/1, 129/1-2 og 129/3. Planen ble godkjent i 2002.

I ny delplan for området er disse eiendommene benevnt som henholdsvis Grana delplan A, B, C og D. Ny delplan omhandler endring av gjeldende reguleringsplan for eiendommen 26/1, dvs. Grana delplan B.

Endringa gjelder fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse med 5 nye hyttetomter.

b) Beliggenhet

Planområdet for Grana delplan B ligger på Nerskogen i Rennebu kommune. Avkjørsel fra Nerskogsveien (Fv 512) ca. 700 meter fram til kryss ved Leverdalsveien og videre sørover langs gamle Nerskogsvei som går til Lånkesætra, Torssætra, Nørgardssætra og Småbakksætrin.

Området for delplan B med de planlagte nye hyttetomtene er lokalisert på Gammelsæterhaugen på veistrekninga mellom Torssætra og Nørgarssætra.

c) Status

Gjeldende reguleringsplan for Grana hyttefelt omfatter fire forskjellige grunneiendommer, her benevnt som delplanene A, B, C og D. Disse delplanene utgjør til sammen det området som var avsatt til fritidsbebyggelse i tidligere kommuneplan. Reguleringsplanen for hyttefeltet ble godkjent i desember 2002, med 5 nye hyttetomter innenfor delplan B sitt område. Disse tomtene er nå bebygde. Innenfor området ligger i tillegg en eldre bebygde tomt, samt at det er registrert tre tjæremiler i myr.

I forslaget til ny kommuneplan for 2005-2016 er området for fritidsbebyggelse betydelig utvidet og er vist som et sammenhengende byggeområde i lia fra kommunegrensa i sør, forbi Rennebu Skisenter, og nordover mot Granasjøen.

d) Topografi – Vegetasjon

Planområdet for Grana delplan B ligger på en morenerygg på østsida av Grana. Det planlagte byggeområdet er nord-vestvendt med jevn helling og flatere partier ned mot elva. Området preges av en variasjon av fjellbjørk og gras-/lyngmark med innslag av furu.

Stor og gammel furu på området skal bevares. På grunneiendommen, nord for planområdet mellom Grana og Gammelsæterhaugen, ligger et ca. 35 daa stort felt med dyrket mark. En del myrområder grenser også inn mot planområdet som ligger ca. 690 m.o.h.

e) Eiendomsforhold

Planområdet for Grana delplan B eies av Gunhild og Inge Halseth, Voll. På planområdet ligger det fra før 6 fritidseiendommer.

2. PLANFORSLAG

a) Bebyggelse

I planforslaget er det regulert inn 5 nye hyttetomter (B1-B5), som er merket med nummererte sentrumpæler. Alle tomtene er plassert slik at naturlige terrengformasjoner og åpninger i eksisterende vegetasjon utnyttes. Dette for at bebyggelsen skal ligge godt i terrenget ikke bli for framtreddende, samt at det oppnås nødvendig skjerming og avstand mellom tomtene. I tillegg til eksisterende veier på området planlegges nye veier/adkomst inn til hver enkelt tomt.

b) Adkomst – Parkering

Hyttetomter på området for delplan B har adkomst via Leverdalsveien med avkjørsel fra Nerskogsveien (Fv 512) og ca. 700 meter fram til kryss med den gamle Nerskogsveien. Leverdalsveien er en avgiftsbelagt bomvei som er åpen for allmen ferdsel. Fra krysset fortsetter den gamle Nerskogsveien videre sørover forbi Gammelsæterhaugen. Fra gamle Nerskogsvei går en samlevei gjennom det etablerte hyttefeltet over Gammelsæterhaugen. De fem nye planlagte tomtene ligger inntil samleveien og hver av disse får adkomst fra denne. I denne reguleringsplanen forutsettes det at gamle Nerskogsvei ikke skal brøytes inn til planområdet. Det må derfor opprettes og avtales brøyting av vinterparkeringsplasser for alle nye planlagte hyttetomter på hele planområdet for Grana hyttefelt.

Område for vinterparkeringsplasser skal ha plass til to biler for hver tomt, medregnet etablerte fritidseiendommer på området.

c) Vann – Avløp

Det skaffes vann fra eksisterende vannbrønnenlegg. Anlegget forutsettes å ha den nødvendige kapasitet til å betjene det økte antall tomter. Det forutsettes innlagt vann og separate avløp for samtlige nye fritidsboliger. Godkjent avløpsplan for området må foreligge før fradeling av nye tomter kan skje.

Der det er naturlig skal felles avløpsanlegg for flere fritidsboliger planlegges. Septiktanker og område for infiltrasjon i grunn eller sandfilter-/jordhauganlegg skal ha nødvendig kapasitet for det omsøkte antall tomter. Tømming av septiktanker skal skje iht. til bestemmelser i "Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg".

d) Renovasjon

Alle tomter skal tilknyttes offentlig renovasjon.

e) Arealoversikt

Kategori	Areal (daa)	Betegnelse
<i>Byggeområder</i>	7 daa	<i>eksisterende fritidseiendommer</i>
	5 daa	<i>nye hyttetomter, B1 – B5</i>
<i>Landbruksområder</i>	63 daa	<i>jord og skogbruksdrift</i>
<i>Fellesområder</i>	2 daa	<i>felles avkjørsel, -veier og parkering</i>
<i>Spesialområder</i>	3 daa	<i>bevaringsområde kulturminne, privat vei</i>
Totalt areal Grana delplan B	80 daa	

REGULERINGSPLAN FOR GRANA DELPLAN B

GNR. 26, BNR. 1, NERSKOGEN I RENNEBU KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

§1. Planområde

- 1.1 Reguleringsområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2500. Innenfor denne reguleringsgrensa er tomtepæler plassert som vist på plankart datert 15.04.2005.
- 1.2 Området for Grana delplan B foreslås regulert til:
 - Byggeområder*
 - Landbruksområder*
 - Spesialområder*
 - Fellesområder*

§2. Byggeområder

- 2.1 FRITIDSBEBYGGELSE.
 - 2.1.1 Området nyttes til fritidsboliger med tilhørende anlegg
- 2.2 BEBYGGELSENS PLASSERING.
 - 2.2.1 Tomteplasseringer er markert i terrenget med innmålte nummererte pæler. Pæl i terrenget skal ligge innenfor hovedhyttas vegger. Tomtene kan selges eller festes bort med maks. areal på 1 daa.
 - 2.2.2 Ingen av fritidseiendommens sekundærbygg bør overskride 30 m².

2.3 BEBYGGELSENS UTFORMING

- 2.3.1 Tillatt bruksareal (T-BRA) = 150 m² for hver tomt. Det tillates ikke loftsetasje/ oppstuggu. Overbygde balkonger inngår i BRA. Terrasser med ferdig golv mer enn 50 cm over gjennomsnittlig terreng tillates ikke.
- 2.3.2 Største mønehøyde for hytter uten loft skal være 4,5 meter over topp grunnmur.
- 2.3.3 Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22° og 35°, tilpasset byggets hovedform. Møneretning på hovedbygning skal i hovedsak ligge parallelt med terrengkoter.
- 2.3.4 Alle bygninger skal ha så lav grunnmur som mulig, maks. 50 cm etter tilfylling. Støpt ringmur anbefales. Ved alternativ pæleløsning skal alle åpninger mellom pælene tettes med stakitt, steinmur eller lignende, fra undergolv og ned til bakken.
- 2.3.5 Det tillates ikke innlagt vann i fritidsboligene før det foreligger godkjent felles avløpsplan for området.

2.4 MATERIALBRUK OG FARGER.

- 2.4.1 Alle bygninger må ha en harmonerende form, farge- og materialbruk. Material- og fargebruk skal ha en samhörighet med de naturgitte omgivelser og nærliggende fritidsboliger. Sterke og/eller lyse farger som gir stor kontrastvirkning i landskapet må unngås.
- 2.4.2 Taktekking skal fortrinnsvis utføres med torv. Alternativt kan annet tekkemateriale som tre eller naturstein benyttes, der dette gir ferdig takoverflate en matt og mørk virkning. Hovedbygning og evt. uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialvirkning og farge.

2.5 TERRENG OG VEGETASJON.

- 2.5.1 Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Gamle, grove furutrær i området skal bevares. Ingen tomt må beplantes på en slik måte at almennhetens ferdsel hindres.
- 2.5.2 Byggearbeider må utføres skånsomt med hensyn til terreng og vegetasjon. Planering av terreng i større utstrekning tillates ikke. Der det forekommer utgravde masser, må disse fylles på steder der de ikke virker skjemmende. Det er ikke tillatt å foreta utgraving av løsmasser slik at det virker skjemmende.

2.6 BYGGE OG DELINGSTILLATELSE.

- 2.6.1 Byggetillatelse og tillatelse til fradeling av tomter kan ikke gis før det foreligger godkjent avløpsplan som omfatter samtlige nye tomter, jfr. PBL § 66.

2.7 ANDRE TOMTEBESTEMMELSER.

- 2.7.1 Det skal opprettes oppstillingsplasser for to biler ved hver hytteenhet med avkjørsel fra samleveien.
- 2.7.2 Gjerder skal i alminnelighet ikke oppføres. Tiltak av denne art er søknadspliktig.

§3. Landbruksområder

- 3.1 Området kan nyttes til tradisjonell landbruksdrift, der det tas hensyn til landskapet og behovet for å opprettholde skogvegetasjon mot hyttebebyggelse.

§4. Spesialområder

- 4.1 **BEVARINGSOMRÅDE KULTURMINNE**
Kulturminnene innen bevaringsområdene kan være av en slik alder at de er fredet etter Kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant. Innen bevaringsområdene må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innenfor områdene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene.

§5. Fellesområder

- 5.1 Samlevei over Gammelsæterhaugen er felles for tomtene B1-B5 samt eksisterende fritidseiendommer 26/6, 26/9, 26/10, 26/11, 26/12 og 26/13. Det skal anlegges egne avkjørsler og adkomstveier fra samleveien fram til hver hytteenhet.
- 5.2 Før fradeling av tomter kan skje må det foreligge tinglyst avtale om rett til vinterparkering. Felles vinterparkering skal ha plass til to biler for hver tomt.
- 5.3 Det er ikke tillatt å opparbeide andre veier og parkeringsplasser enn de som er beskrevet i planen.
- 5.4 Veier og parkeringsplasser skal være opparbeidet før inngangsetting av bygging kan tillates i området. Veibredde bør ikke overskride 3 meter.

§6. Fellesbestemmelser

- 6.1 Eksisterende busk- og trevegetasjon skal ikke ødelegges eller fjernes. Der det er nødvendig, pga. bygging og drift av de anlegg som er vist på planen, skal rydding foretas skånsomt.
- 6.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven.