

# REGULERINGSPLAN, DETALJPLAN, HÆVERSTØLÅSEN HYTTEFELT I RENNEBU KOMMUNE

---

## Reguleringsbestemmelser

PlanID 2021002

Dato: 22.11.2021

Revidert: 28.06.22

Saksnummer 2020/3018

## 1. Planens hensikt

---

Detaljplanen skal regulere 32 nye tomter for fritidsbebyggelse med tilhørende vegadkomst, parkering og va-anlegg. Planen omfatter også eiendommer omfattet av disposisjonsplan for hytteområde Åsen frå 1970.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Automatisk fredete kulturminner

- a) Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Kulturminnemyndighetene i Trøndelag fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

### 2.2.1 Terrengingrep og miljøhensyn

- a) Nye tiltak skal, i utforming og plassering på tomta, være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares.
- b) Det skal ikke etableres plen eller annen ny vegetasjon som ikke har tilhørighet i området. Tomter skal ha naturtomt. Det skal ikke tilføres fremmede arter i området gjennom masseforflytning eller etablering av hagevekster.
- c) Høgst av kantskog ut mot myr er ikke tillatt, og en sone på minst 10 meter skal bevares.
- d) Store karakteristiske trær i feltet skal bevares der disse ikke kommer i direkte konflikt med bebyggelse og anlegg.
- e) Det er ikke tillatt med tiltak som virker drenerende på myr. Evt graving av vann og strømkabel over myr skal gjøres slik at det ikke har drenerende effekt. Myra som løftes vekk ved graving skal flyttes tilbake etter at ledninger er etablert i grøft.
- f) Under anleggsfasen skal det brukes mest mulig skånsomme metoder og maskiner,

slik at utbyggingen gjør minst mulig skade på naturmiljøet.

- g) Masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter.
- h) Det skal ikke plantes eller sås fremmede arter i planområdet.
- i) Lysforurensning fra hyttefeltet skal reduseres i størst mulig grad. Utelys skal være avslått når hytter ikke er i bruk. Utvendig lys bør ha sensor som kun slås på ved bevegelse.
- j) Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016 skal legges til grunn ved gjennomføring av tiltak.
- k) Statsforvalteren sine «reinvettregler» skal fremkomme på skilt som etableres minimum tre streder innenfor planområdet. Det henges opp informasjon om reglene for båndtvang og annen viktig informasjon av hensyn til beitende dyr.

### 2.3 Plassering av bygninger og installasjoner

- a) Ved byggesøknad skal det følge situasjonskart som viser plassering av bygninger, adkomstvei og minst to biloppstillingsplasser, framtidige bygg, samt terrengprofil før og etter bygging.

### 2.4 Teknisk infrastruktur

- a) Det må anlegges høyspentnett (jordkabel), nettstasjoner og lavspentnett (jordkabel) for å kunne forsyne området med strøm.
- b) Bygging av vegtrasèer, felles avløpsrenseanlegg og ledningstrasèer for vann, avløp og strøm skal samordnes under utbygging av planområdet og skje før fradeling av tomter.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1 1121 – Fritidsbebyggelse

- **Utnytting**

- a) For tomtene T7-T9 tillates maks BYA 250 kvm. Her tillates inntil 1 hytteenhet og 3 sekundærbygg. For resterende tomter kan det bare oppføres 1 hytteenhet med tilhørende garage, uthus eller anneks på hver tomt (i alt to bygg). Antall inkluderer også ikke søknadspliktige bygg. BYA tomt inkluderer fritidsbolig, garage/uthus/anneks, parkering (2 biloppstillingsplasser).
- b) For tomtene T1-T6, T10-T18 og eksisterende eiendommer innenfor planområdet er maks BYA pr tomt 200kvm. Maks BYA fritidsbolig på 100kvm (eks veranda).
- c) For tomtene T19-T29 er maks BYA 150 kvm. Maks BYA fritidsbolig på 60kvm (eks veranda).
- d) Garasje/uthus/anneks skal ha maks BYA 30kvm.

- **Utforming/estetikk**

- e) Utformingen av fritidsboligene skal ivareta en god estetikk. Dette inkluderer solide materialvalg, en god terrengtilpassing og et visuelt uttrykk tilpasset det skogsmiljø de inngår i.
- f) Maks mønehøyde på fritidsbolig/uthus/anneks er på 5,5m fra topp grunnmur/peler.
- g) Maks grunnmur/peler er 1m.
- h) Ved fargesetting skal det benyttes jordfarger.
- i) Taktekking skal være av mørkt og matt materiale evt torv.
- j) Tak skal være utformet som saltak eller pult-tak der hovedmøneretningen følger høydekotene.
- k) Takvinkel skal være mellom 27 og 35 grader.
- l) Verandaer, terrasser og uteplasser skal tilpasses det naturlig eksisterende terreng og skal ligge lavest mulig i terrenget helst på bakkeplan.

- **Andre forhold**

- m) Hytter/terrasser som står på peler, må sikres slik at sau/dyr ikke kan krype inn under hyttene.
- n) Det kan etableres lette gjerder med høyde inntil 1,2 meters høyde. Gjerdet skal enten være et nettinggjerde (sauetting), skigard eller plankegjerde/stakitt. Grunder skal være utadslående. Skigarder, plankegjerder/stakitt og gjerdestolper skal ha mørke jordlignende farger.
- o) Inntil halvparten av arealet til den enkelte fritidstomt kan gjerdes inn, dog maksimalt 1 daa for større tomter. Det skal ikke være sammenhengende gjerder med naboeiendommer. Dette skal sikre fremkommelighet og alminnelig ferdsel.

### 3.1.2 1420 - Skiløype

- a) Innenfor arealet kan det kjøres opp skiløype. Maks bredde er 6m.

### 3.1.3 1540 - Vann- og avløpsanlegg

- a) Ved all avløpsplanlegging skal det gjennomføres en samordning med drikkevannsforsyning for både gamle og nye hytter i feltet.
- b) Vannforsyning sikres ved boring.
- c) Det reguleres tre områder med mulighet for felles VA-anlegg (VA1-3). VA-1 dimensjoneres for at eksisterende hytter kan koble seg på anlegget.
- d) Felles pumpehus/servicebygg kan ha en høyde på 3 meter over opprinnelig terreng med grunnflate inntil 15 m<sup>2</sup>. Plassering tilpasses landskapet og omkringliggende bebyggelse.

### 3.1.4 1610 – Lekeplass

- a) Innenfor området skal det etableres lekeapparat som er tilpasset terrenget og miljøet den ligger i. Dette kan være husker og tau i trær, sklie/akebakke og lekehytte.

### 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

#### 3.2.1 2011 – Kjøreveg

- a) Kjøreveg: f\_SKV\_1 - f\_SKV\_4 (inkl sideveger) skal tilpasses terrenget. Maksimal vegbredde er 3,5m.
- b) Kjøreveger skal planlegges og anlegges ut fra standard for landbruksveg klasse 7 iht. normaler for landbruksveger. Veger må tilfredsstillere kravene for adkomst med slamtømmebil og utrykningskjøretøy ved brann.

#### 3.2.2 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

- a) Arealet kan benyttes til skjæring/fylling og til grøft for hovedledningsnett for vann og avløp.
- b) Adkomst til tomtene kan legges over dette arealet.
- c) Arealet skal tildekkes med stedeegne masser.

#### 3.2.3 2082 – Parkeringsplasser

- a) Parkeringsplassen skal kunne benyttes til vinterparkering for hyttefeltet samt som gjesteparkering.

### 3.3. Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

#### 3.3.1. 3040 - Friområde

- a) Innenfor området kan det etableres gapahuk og sittegrunner med ildsted. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

### 3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

#### 3.4.1. 5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring

- a) Innenfor området kan trær plukkhugges

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### 4.1.1. Sikringssonehensynssone frisikt H140 (H140 1-10)

- I hensynssone frisikt skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstolper og høystammede trær kan vurderes særskilt.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

- Plan for vann, avløp og overvann skal være godkjent av kommunen før fradeling av tomter tillates. Tomter skal være fradelt og oppmålt før byggetillatelse gis.
  - Utbyggingsrekkefølge på hytteområdet. Følgende tomter skal være bebygde før neste område bebygges.
    1. T-1 til T-9
    2. T-10 til T-29
  - Adkomstveg inn i hyttefeltet fra Danielsåsen skal oppgraderes og dimensjoneres for anleggstrafikk før utbygging av T1-T6.
  - Lekeplasser, fellesarealer og atkomster skal være ferdig opparbeidet (som vist i rekkefølgekrav over) senest innen bebyggelsen tillates tatt i bruk.
-