

## Reguleringsbestemmelser for område FB-B, Renåfjellet, i Rendalen kommune

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er datert 22.05.2008. Det regulerte området er vist på plankart med saksnr. 27189, tegn. nr. 01, og har en total størrelse på ca 420 daa.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

1. Vise omfanget av tilrettelegging for tomter til fritidsbebyggelse.
2. Sørge for private atkomstveger til fritidsbebyggelsen.
3. Sikring av friluftsområder og skiløyper.



Planen omfatter følgende reguleringsformål:

§25, 1. ledd nr 1	<u>Byggeområder</u> Områder for fritidsbebyggelse (15 områder), ca 216 daa
§25, 1. ledd nr.6	<u>Spesialområder</u> Privat veg (PV 1-4) Skiløype(SSL 1-2) Friluftsområde (SFO), ca 184 daa

For denne reguleringsplan gjelder Plan- og bygningsloven med de til en hver tid siste revideringer, lov om kulturminner, og planbestemmelser til kommuneplan, siste revisjon, vedtatt med hjemmel i Plan- og Bygningslovens § 20-4, annet ledd v/Rendalen kommune.

### Automatisk freda kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk freda kulturminner, som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes overordnet kulturminnemyndighet, jfr. lov om kulturminne § 8, annet ledd.

## § 1 Fellesbestemmelser

### 1. Tomtegrenser fritidsbebyggelse

Tomtene for fritidsbebyggelse er vist som felt på plankartet. Fritidsbebyggelsen skal tilpasses den enkelte tomt.

Maksimal tomteutnyttelse er 10% BYA.

Forslag til tomtegrenser fastsettes gjennom utarbeidelse av tomtedelingsplaner for hvert enkelt felt, før utbygging finner sted. Tomtedelingsplan skal være godkjent i kommunen før fradeling. Endelige tomtegrenser fastsettes gjennom utstedelse av målebrev.

### 1. Fritidsbebyggelse

Tomtestørrelse skal generelt være ca 2 daa for hver tomt.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak, skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller bedre) som viser plassering av fremtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomta skal utnyttes. På planen skal det angis evt. forstøtningsmurer, areal for parkering, likeså den terrengmessige behandlingen med høydeangivelser.

Plassering av bygninger skal angis med koordinater. Terrengprofil skal måles og tegnes med utgangspunkt i eksisterende veg forbi tomta. Høyde på grunnmur, samt nytt terreng, skal angis i forhold til høyde på vegens senterlinje eller ved høyde over havet.

Om nødvendig kan tomtene utplaneres på en skånsom måte. Fyllinger skal søkes unngått og terrengtilpasninger skal utføres med natursteinsmurer og/eller plastringer med stedefgen stein.

Vegetasjon skal ikke fjernes med mindre det er nødvendig for oppføring av bygninger og anlegg av parkeringsplasser og adkomst. Ved graving på den enkelte tomt skal man søke å ta vare på torv og annet markdekke slik at dette kan tilbakeføres og revegeteres. Eventuell ny trevegetasjon og nytt markdekke skal være av stedegen opprinnelse. Ubebygde areal skal beholde sitt naturpreg og i minst mulig grad opparbeides og planeres.

Vegfremføring til den enkelte fritidsbolig skal foregå skånsomt, uten store og skjemmende terrenginngrep.

Byggeskikkveileder for Midt- og Nord-Østerdalen fra 1994 bør ligge til grunn for bygningenes utforming, materialbruk, form og farge. Fritidsbebyggelsen skal ha en dempet farge innen brunskalaen/ gråskalaen og være matt i overflaten. Mindre detaljer, som for eksempel vinduer og vindskier, kan gis avvikende farger i enten brunskala, gråskala eller hvitt. Takdekke skal være av torv, skifer, tre eller andre materialer med mørk, ikke lysreflekterende overflate. Vinduer skal være oppruttede. Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 18 grader og 30 grader.

Kommunen kan godkjenne annen takform etter søknad.

Gesimshøyde måles i henhold til teknisk forskrift (TEK).

Terrasse uten overbygning skal legges på terreng.

Inngjerding av de enkelte tomtene er ikke tillatt.

Flaggstenger, portaler eller andre frittstående konstruksjoner tillates ikke.

Fremføring av elektrisitet, telefon mm. skal skje med jordkabel. Antenneanlegg etc. skal løses ved fellesanlegg og jordkabelfremføring. Utebelysning skal ikke oppfattes dominerende og blendende.

#### 1. Parkering

Parkering skal foregå på egen tomt. Til hver fritidsbolig skal det opparbeides minimum 2 oppstillingsplasser på tomta.

#### 1. Terreng og vegetasjon

Tre-, busk- og bunnvegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Alle gravearbeider skal utføres skånsomt og på en slik måte at inngrepene ikke blir skjemmende. Ubebygde arealer skal beholde sitt naturpreg og i minst mulig grad opparbeides og planeres. Alle påførte sår i terrenget skal revegeteres med stedegen vegetasjon og humusdekke.

#### 1. Veger

Vegskjæringer og fyllinger, i forbindelse med opparbeidelse av private veger, skal arronderes og revegeteres så raskt som mulig etter inngrepet. Ved revegetering skal stedegen vegetasjon/humusdekke benyttes.

#### 1. Vann og avløpsanlegg

Før igangsetting av utbygging av hytter i det feltet som skal opparbeides, skal vannledning med tilfredsstillende kapasitet, og av drikkevannkvalitet godkjent av Mattilsynet, være anlagt. I tillegg skal avløpsanlegg være etablert og godkjent av kommunen i henhold til VA-plan. For øvrig henvises det til godkjent VA-plan for hyttefeltet.

#### 1. Universell utforming

Tilgjengelighet for alle skal sikres gjennom universell utforming, jf. Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) kap.X.

## **§ 2 Byggeområder**

### 2.1 Byggegrense

Byggegrense settes til 10 m fra senterlinje til private veger; PV1, PV2, PV3 og PV4.

### 2.2 Områder for fritidsbebyggelse

### 2.2.1 Felt nr 1

Innen feltet tillates etablert inntil 9 tomter.

Fritidsbebyggelsen innenfor feltet skal ha maksimum gesimshøyde 3,3 m for hovedbygning og 2,7 m for frittstående sidebygninger.

### 2.2.2 Felt nr 2

Innen feltet tillates etablert inntil 5 tomter.

Fritidsbebyggelsen innenfor feltet skal ha maksimum gesimshøyde 3,3 m for hovedbygning og 2,7 m for frittstående sidebygninger.

### 2.2.3 Felt nr 3

Innen feltet tillates etablert inntil 3 tomter.

Fritidsbebyggelsen innenfor feltet skal ha maksimum gesimshøyde 3,3 m for hovedbygning og 2,7 m for frittstående sidebygninger.

### 2.2.4 Felt nr 4

Innen feltet tillates etablert inntil 3 tomter.

Det tillates oppføring av "Oppstuggu-bygg" på disse tomtene. Maksimum gesimshøyde for "Oppstuggu-bygg" er 5,0 m. "Oppstuggu-bygg" skal alltid ha mønet vinkelrett på hovedmøneretningen, og hyttas lengderetning skal legges langs kotene.

Maksimum gesimshøyde er 2,7 m for frittstående sidebygninger.

### 2.2.5 Felt nr 5

Innen feltet tillates etablert inntil 2 tomter. Fritidsbebyggelsen innenfor feltet skal ha maksimum gesimshøyde 3,3 m for hovedbygning og 2,7 m for frittstående sidebygninger.

### 2.2.6 Felt nr 6

Innen feltet tillates etablert inntil 5 tomter.

Fritidsbebyggelsen innenfor feltet skal ha maksimum gesimshøyde 3,3 m for hovedbygning og 2,7 m for frittstående sidebygninger.

### 2.2.7 Felt nr 7

Innen feltet tillates etablert inntil 7 tomter.

Fritidsbebyggelsen innenfor feltet skal ha maksimum gesimshøyde 3,3 m for hovedbygning og 2,7 m for frittstående sidebygninger.

### 2.2.8 Skifaret-felt nr 1

Innen feltet tillates etablert inntil 5 tomter.

Det tillates oppføring av "Oppstuggu-bygg" på disse tomtene. Maksimum gesimshøyde for "Oppstuggu-bygg" er 5,0 m. "Oppstuggu-bygg" skal alltid ha mønet vinkelrett på hovedmøneretningen, og hyttas lengderetning skal legges langs kotene.

Maksimum gesimshøyde er 2,7 m for frittstående sidebygninger.

### 2.2.9 Skifaret-felt nr 2

Innen feltet tillates etablert inntil 2 tomter.

Fritidsbebyggelsen innenfor feltet skal ha maksimum gesimshøyde 3,3 m for hovedbygning og 2,7 m for frittstående sidebygninger.

### 2.2.10 Utsikten-felt nr 1

Innen feltet tillates etablert inntil 8 tomter.

Det tillates oppføring av "Oppstuggu-bygg" på disse tomtene. Maksimum gesimshøyde for "Oppstuggu-bygg" er 5,0 m. "Oppstuggu-bygg" skal alltid ha mønet vinkelrett på hovedmøneretningen, og hyttas lengderetning skal legges langs kotene.

Maksimum gesimshøyde er 2,7 m for frittstående sidebygninger.

### 2.2.11 Utsikten-felt nr 2

Innen feltet tillates etablert inntil 8 tomter.

Fritidsbebyggelsen innenfor feltet skal ha maksimum gesimshøyde 3,3 m for hovedbygning og 2,7 m for frittstående sidebygninger.

#### 2.2.12 Fjellkroken-felt nr 1

Innen feltet tillates etablert inntil 5 tomter.

Fritidsbebyggelsen innenfor feltet skal ha maksimum gesimshøyde 3,3 m for hovedbygning og 2,7 m for frittstående sidebygninger.

#### 2.2.13 Fjellkroken-felt nr 2

Innen feltet tillates etablert inntil 5 tomter.

Fritidsbebyggelsen innenfor feltet skal ha maksimum gesimshøyde 3,3 m for hovedbygning og 2,7 m for frittstående sidebygninger.

#### 2.2.14 Fjellkroken-felt nr 3

Innen feltet tillates etablert inntil 5 tomter.

Fritidsbebyggelsen innenfor feltet skal ha maksimum gesimshøyde 3,3 m for hovedbygning og 2,7 m for frittstående sidebygninger.

#### 2.2.15 Fjellkroken-felt nr 4

Innen feltet tillates etablert inntil 3 tomter.

Fritidsbebyggelsen innenfor feltet skal ha maksimum gesimshøyde 3,3 m for hovedbygning og 2,7 m for frittstående sidebygninger.

### **§3 Spesialområder**

#### 3.1 Privat veg (PV1,PV2,PV3 og PV4)

Privat veg reguleres med en totalbredde på 8 m (5 m kjøreveg og 1,5 m skulder/grøft på hver side). Vegene skal anlegges naturlig i terrenget slik at store terrenginngrep med fyllinger og skjæringer unngås. Langs vegtrasèene kan det legges ledninger for avløp, vann, strøm etc.

#### 3.2 Friluftsområde (SFO)

Innen friluftsområdet er det ikke tillatt å drive virksomhet, eller føre opp bygg eller anlegg som er til hinder for bruken av området som friluftsområde.

Hogst i området skal foregå i form av plukkhogst slik at friluftsområdets landskapskarakter ikke blir vesentlig forandret.

#### 3.3 Privat skiløype (SSL1-2)

Privat skiløype reguleres med en totalbredde på 5 m. Skiløypetrasèen skal anlegges naturlig i terrenget. Ferdig opparbeidet trasè skal ha tilbakeført stedegen humusmasse/bunnvegetasjon.