

**Reguleringsbestemmelser for områdene merket FB-C til FB-F
i kommunedelplan Renåfjellet, samt Høydebasseng Renåfjellet,
i Rendalen kommune.
Vedtatt 25.10.2012**

Det regulerte området er vist på plankart 1A med dato 28.5.2013 og plankart 1B (høydebasseng) med dato 28.5.2013. Planområdet omfatter totalt ca. 1450 daa.

Følgende dokumenter inngår i reguleringsplanen:

- Reguleringsbestemmelser datert 28.5.2013
- Plankart 1A datert 28.5.2013 og plankart 1B datert 28.5.2013
- Planbeskrivelse datert 19.5.2012

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense. I tillegg til disse bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

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

Reguleringsformål:

- §12-5, nr 1 Bebyggelse og anlegg
Fritidsbebyggelse konsentrert (F01-F04), ca 39 daa
Fritidsbebyggelse (F05-F14), ca 132 daa
Fritids- og turistformål (FogT), ca 6 daa
Beverting, ca 4 daa
Skianlegg1-3, ca 154 daa
Vannforsyningsanlegg (VA), ca 1,0 daa
Avløpsanlegg (eksisterende pumpestasjon)
Fritidsbebyggelse/utleiehytter (FU1-3), ca 30 daa
- §12-5, nr 2 Samferdsel og infrastruktur
Veg (V1-3)- privat veg
Parkeringsplass (P), ca 7 daa
- §12-5, nr 3 Grønnstruktur
Turveg (TV)
- §12-5, nr 5 LNFR områder
Friluftformål, ca 1024 daa
- §12-6 Hensynssoner
Faresone høyspentlinje (H330_1)

§ 1 Fellesbestemmelser

1.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal

straks sendes fylkeskommunens kulturvernseksjon, jf. lov om kulturminne § 8, annet ledd.

1.2 Tomtegrenser fritidsbebyggelse

Med unntak av F01-F04 er tomtene for fritidsbebyggelse vist som felt på plankartet. Forslag til tomtegrenser fastsettes gjennom utarbeidelse av tomtedelingsplaner for hvert enkelt felt. Tomtedelingsplan skal godkjennes av kommunen før utbygging finner sted. Endelige tomtegrenser fastsettes gjennom utstedelse av matrikkelbrev.

1.3 Søknad om tiltak

I forbindelse med søknad om tiltak, skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller bedre) som viser plassering av fremtidige bygg, samt 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.

1.4 Terrenginngrep

Terrenginngrep og vegfremføring til den enkelte fritidsbolig skal foregå skånsomt, uten store og skjemmende terrenginngrep. Vegskjæringer og fyllinger skal arronderes og revegeteres så raskt som mulig etter inngrepet. Graving av grøfter over de ulike tomtene, i forbindelse med framføring av nødvendig fremtidig ledningsnett, tillates. All graving skal foregå etter helhetlig, på forhånd godkjent VA- plan. Traseene skal legges mest mulig skånsomt i terrenget, og fortrinnsvis i/langs veger.

1.5 Strømforsyning

All strømforsyning innen det regulerte området skal etableres med jordkabel. Trafostasjoner og fordelingsskap skal ha materialbruk og farge som fastsatt i § 2.1.

1.6 Rekkefølgebestemmelser

Før utbygging av hytter (i de enkelte felt) kan igangsettes, skal avløpsløsning og vannledning med tilfredsstillende kapasitet og av drikkevannkvalitet godkjent av Mattilsynet, være anlagt for det enkelte felt.

Det skal foreligge ferdigattest for høydebassenget ovenfor Fjellkroken før utbygging av hytter kan igangsettes i planområdet. Infiltrasjonsanlegget på Misteregga eller annen avløpsrensing må være dimensjonert for å kunne ta imot avløpsmengder fra tidligere utbygging i Renåfjellet, samt planlagt utbygging i det aktuelle feltet og eventuelle igangsatte felt i planområdet før utbygging av hytter kan igangsettes.

Vann- og avløpsanlegg skal bygges i henhold til Forprosjekt vann og avløp med vedlegg utarbeidet av Solvang og Fredheim datert 7.3.2012.

Det skal etableres atkomstveg frem til den enkelte tomt før opparbeidelse av tomt og etablering av bebyggelse finner sted.

§ 2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Generelle bestemmelser

Fritidsbebyggelsen skal ha en dempet farge innen jordfargeskalaen eller den mørkere delen av rødfargeskalaen og være matt i overflaten. Fargesetting skal angis i søknad om tiltak. Mindre detaljer, som for eksempel vinduer og vindskier, kan gis avvikende farger i enten brunskala, gråskala eller grått. Takdekke skal være av torv, skifer eller tre.

Maksimal høyde på grunnmur fra ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,5 m. Bygningene bør ha saltak med vinkel mellom 18 grader og 30 grader. Kommunen kan godkjenne annen takform etter søknad. Gesimshøyde måles fra ferdig planert terreng og i henhold til teknisk forskrift (TEK).

Om nødvendig kan tomtene utplaneres på en skånsom måte. Fyllinger skal søkes unngått, og terrengtilpasninger skal utføres med natursteinsmurer og/eller plastringer med stedegen 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. Ubebyggt areal skal beholde sitt naturpreg og i minst mulig grad opparbeides og planeres.

Terrasse uten overbygning skal legges på terreng. Terrasse med overbygning tillates ikke på terreng. Flaggstenger, portaler eller andre frittstående konstruksjoner tillates ikke. Inngjerding av de enkelte tomtene er ikke tillatt.

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

2.2 Område for fritidsbebyggelse konsentrert

Tomtestørrelsen for konsentrert fritidsbebyggelse (F01-F04) kan være ca. 750 m² eller større. Fritidsbebyggelsen skal tilpasses den enkelte tomt. Parkering skal skje på egen tomt.

Det tillates opp til tre bygninger per tomt: hovedhytte, annek, uthus eller garasje. Maks størrelse på hovedhytte er 150 m² BYA og 30 m² BYA på øvrige bygg. Total bygningsmasse skal ikke overstige 210 m² BYA, inklusive areal for to biloppstillingsplasser (36 m²). Bygningenes lengderetning skal fortrinnsvis legges langs kotene.

2.3 Område for fritidsbebyggelse

Tomtestørrelsen for fritidsbebyggelse (F05-F14) kan være ca 2 daa, eller større, for hver tomt. Fritidsbebyggelsen (F01-F14) skal tilpasses den enkelte tomt. Parkering skal skje på egen tomt.

Det tillates opp til tre bygninger per tomt: hovedhytte, anneks, uthus eller garasje. Maks størrelse på hovedhytte er 150 m² BYA og 30 m² BYA på øvrige bygg. Total bygningsmasse skal ikke overstige 210 m² BYA, inklusive areal for to biloppstillingsplasser (36 m²). Bygningenes lengderetning skal fortrinnsvis legges langs kotene.

2.4 Område for fritidsbebyggelse/utleiehytter

Tomtestørrelsen for F/U kan være ca 2 daa, eller større, for hver tomt. Bebyggelsen skal tilpasses den enkelte tomt. Parkering skal skje på egen tomt, og det skal anlegges minimum 2 parkeringsplasser per utleieenhet.

På hver tomt tillates inntil 3 bygninger med maksimalt 4 utleieenheter per bygg. Hvert bygg skal ikke overstige BYA 150 m². Maksimalt tillatt bebygd areal per tomt skal ikke overstige (BYA) 450 m², inklusive areal for to biloppstillingsplasser (36 m²) per utleieenhet. Bygningenes lengderetning skal legges langs kotene.

2.5 Områder for fritidsbebyggelse konsentrert

2.5.1 F01

Innen feltet tillates etablert inntil 8 tomter. Fritidsbebyggelsen skal ha maksimum gesimshøyde 5,5 m for hovedbygning og 2,7 m for sidebygninger.

2.5.2 F02

Innen feltet tillates etablert inntil 9 tomter. Det tillates fritidsbebyggelse med sokkel der terrengforholdene tilsier denne form for bebyggelse. Fritidsbebyggelsen skal ha maksimum gesimshøyde 5,5 m for hovedbygning og 2,7 m for sidebygninger.

2.5.3 F03

Innen feltet tillates etablert inntil 14 tomter. Det tillates fritidsbebyggelse med sokkel der terrengforholdene tilsier denne form for bebyggelse. Fritidsbebyggelsen skal ha maksimum gesimshøyde 5,5 m for hovedbygning og 2,7 m for sidebygninger.

2.5.4 F04

Innen feltet tillates etablert inntil 10 tomter. Det tillates fritidsbebyggelse med sokkel der terrengforholdene tilsier denne form for bebyggelse. Fritidsbebyggelsen skal ha maksimum gesimshøyde 5,5 m for hovedbygning og 2,7 m for sidebygninger.

2.6 Områder for fritidsbebyggelse

2.6.1 F05

Innen feltet tillates etablert inntil 6 tomter. Fritidsbebyggelsen innenfor feltet skal ha maksimum gesimshøyde 3,3 m for hovedbygning og 2,7 m for sidebygninger.

2.6.2 F06

Innen feltet tillates etablert inntil 6 tomter. Fritidsbebyggelsen innenfor feltet skal ha maksimum gesimshøyde 3,3 m for hovedbygning og 2,7 m for sidebygninger.

2.6.3 F07

Innen feltet tillates etablert inntil 2 tomter. Det tillates fritidsbebyggelse i 1 etg eller 1 etg og sokkel. Bygg med sokkel der terrengforholdene tilsier denne form for bebyggelse. Fritidsbebyggelsen skal ha maksimum gesimshøyde 3,3 m (1 etg) eller 5,5 m (1 etg med sokkel) for hovedbygning og 2,7 m for sidebygninger.

2.6.4 F08

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

2.6.5 F09

Innen feltet tillates etablert inntil 11 tomter. Det tillates fritidsbebyggelse i 1 etg eller 1 etg og sokkel. Bygg med sokkel der terrengforholdene tilsier denne form for bebyggelse. Fritidsbebyggelsen skal ha maksimum gesimshøyde 3,3 m (1 etg) eller 5,5 m (1 etg med sokkel) for hovedbygning og 2,7 m for sidebygninger.

2.6.6 F10

Innen feltet tillates etablert inntil 6 tomter. Det tillates fritidsbebyggelse i 1 etg eller 1 etg og sokkel. Bygg med sokkel der terrengforholdene tilsier denne form for bebyggelse. Fritidsbebyggelsen skal ha maksimum gesimshøyde 3,3 m (1 etg) eller 5,5 m (1 etg med sokkel) for hovedbygning og 2,7 m for sidebygninger.

2.6.7 F11

Innen feltet tillates etablert inntil 9 tomter. Fritidsbebyggelsen innenfor feltet skal ha maksimum gesimshøyde 3,3 m for hovedbygning og 2,7 m for sidebygninger.

2.6.8 F12

Innen feltet tillates etablert inntil 3 tomter. Det tillates fritidsbebyggelse i 1 etg eller 1 etg og sokkel. Bygg med sokkel der terrengforholdene tilsier denne form for bebyggelse. Fritidsbebyggelsen skal ha maksimum gesimshøyde 3,3 m (1 etg) eller 5,5 m (1 etg med sokkel) for hovedbygning og 2,7 m for sidebygninger.

2.6.9 F13

Innen feltet tillates etablert inntil 3 tomter. Det tillates fritidsbebyggelse i 1 etg eller 1 etg og sokkel. Bygg med sokkel der terrengforholdene tilsier denne form for bebyggelse. Fritidsbebyggelsen skal ha maksimum gesimshøyde 3,3 m (1 etg) eller 5,5 m (1 etg med sokkel) for hovedbygning og 2,7 m for sidebygninger.

2.6.10 F14

Innen feltet tillates etablert inntil 4 tomter. Det tillates fritidsbebyggelse i 1 etg eller 1 etg og sokkel. Bygg med sokkel der terrengforholdene tilsier denne form for bebyggelse. Fritidsbebyggelsen skal ha maksimum gesimshøyde 3,3 m (1 etg) eller 5,5 m (1 etg med sokkel) for hovedbygning og 2,7 m for sidebygninger.

2.7 Område for fritids- og turistformål (FogT)

Innen det regulerte området tillates etablert nødvendig bebyggelse for service i fritids- og turistsammenheng. BYA settes til 10 %. Det tillates oppsatt inntil 3 bygg. Ett bygg kan ha maksimum gesimshøyde 5,5 m. De andre byggene skal ha maksimum gesimshøyde 3,5 m. Utforming og materialbruk i henhold til § 1.3. Situasjonsplan for hele området, som viser utforming og disponering av arealene, skal følge søknad om tiltak.

2.8 Område for bevertning

Innen det regulerte området tillates etablert bebyggelse for bevertning (kafè og/eller restaurant). BYA settes til 13 %. Det tillates oppsatt 1 bygg. Bygget skal ha maksimum gesimshøyde 4,0 m. Bygget skal utformes slik at fasaden får en oppbrutt og variert karakter. Utforming og materialbruk i henhold til § 1.3. Situasjonsplan for hele området, som viser utforming og disponering av arealene, skal følge søknad om tiltak.

2.9 Skianlegg

2.9.1 Skianlegg 1

Innen det regulerte området tillates nødvendig avskoging og terrengjustering for etablering av trasè for skiheis med maksimum bredde på 13 m. Det tillates oppsett av tekniske installasjoner som er nødvendig for etablering og drift av skiheisen. Før opparbeidelse finner sted, skal søknad om tiltak med tilhørende situasjonsplan, godkjennes av kommunen.

2.9.2 Skianlegg 2

Skianlegg 2 skal være en nedfart for alpinanlegget. Den nordre delen av nedfarten skal følge eksisterende etablerte uthogde trasè. Det tillates nødvendig avskoging og terrengjustering for etablering av nedfart frem til området for fritids- og turistformål. Søknad om tiltak skal godkjennes av kommunen før opparbeidelse finner sted.

2.9.3 Skianlegg 3

Skianlegg 3 skal være en enkel opparbeidet nedfart for alpinanlegget. Det tillates minimal avskogning og terrengjusteringer for opparbeidelse av ulike nedfartstraséer i det regulerte området. Søknad om tiltak skal godkjennes av kommunen før opparbeidelse finner sted. Det skal settes opp et midlertidig stengsel under vintersesongen mot tomtene med gnr./bnr. 12/192 og 12/194.

Tiltak knyttet til skred skal innarbeides i skisenterets instruks for ansvar og drift av skianlegget og de myndighetskrav som er knyttet til eier-/driftsansvar for denne typen anlegg.

2.10 Vannforsyningsanlegg - høydebasseng (VA)

Innen det regulerte området tillates etablert høydebasseng etter søknad og godkjenning av tiltak fra kommunen. Bygget skal gis god forankring til terrenget, og fargesettes slik at dette tar opp fargene i omkringliggende terreng og vegetasjon.

2.11 Fritidsbebyggelse/utleiehytter (F/U1-3)

2.11.1 F/U1

Innen feltet tillates etablert inntil 4 tomter. Det tillates fritidsbebyggelse/ utleiehytter i 1 etg eller 1 etg og sokkel. Bygg med sokkel der terrengforholdene tilsier denne form for bebyggelse. Bebyggelsen skal ha maksimum gesimshøyde 3,3 m (1 etg) eller 5,5 m (1 etg med sokkel).

2.11.2 F/U2

Innen feltet tillates etablert inntil 5 tomter. Det tillates fritidsbebyggelse/ utleiehytter i 1 etg eller 1 etg og sokkel. Bygg med sokkel der terrengforholdene tilsier denne form for bebyggelse. Bebyggelsen skal ha maksimum gesimshøyde 3,3 m (1 etg) eller 5,5 m (1 etg med sokkel).

2.11.3 F/U3

Innen feltet tillates etablert inntil 3 tomter. Det tillates fritidsbebyggelse/ utleiehytter i 1 etg eller 1 etg og sokkel. Bygg med sokkel der terrengforholdene tilsier denne form for bebyggelse. Bebyggelsen skal ha maksimum gesimshøyde 3,3 m (1 etg) eller 5,5 m (1 etg med sokkel).

§ 3 Samferdsel og infrastruktur

3.1 Veg1-3 (private atkomstveger)

3.1.1 Veg1

V1 omfatter eksisterende og nye private hovedatkomstveger til hytteområdet og de ulike hyttefeltene i Renåfjellet. V1 har en varierende reguleringsbredde fra 10 m

til 25 m. Normal bredde for kjørevegen er 6 m. Tilliggende regulert areal omfatter skulder, grøft og terrengutslag.

3.1.2 Veg2

V2 omfatter nye private atkomstveger til enkelte hyttefelt i det regulerte området. V2 har en total reguleringsbredde på 10 m. Bredde for kjørevegen er ca 4 m. Tilliggende regulert areal omfatter skulder, grøft og terrengutslag. Vegene gis en enkel standard.

3.1.3 Veg3

V3 omfatter driftsveg til høydebasseng. Vegen gis en enkel standard. Vannledning fra høydebasseng skal legges i vegtraseen.

3.2 Parkering (P)

Parkeringsplassen er en privat parkeringsplass til bruk for besøkende og brukere av alpinanlegget og turområdene i Renåfjellet. Før opparbeidelse finner sted, skal søknad om tiltak med tilhørende situasjonsplan, godkjennes av kommunen.

§ 4 Grønnstruktur

4.1 Turveg (pilegrimsleden)

Den eksisterende pilegrimsleden, reguleres som turveg (sti). Det tillates nødvendig skjøtsel i og ved stien for opprettholdelse av denne som en turveg. Det tillates ikke tiltak som skader eller ytterligere utilbørlig skjemmer pilegrimsleden.

§5 LNFR områder

5.1 LNFRF - Friluftformål

Innen områdene for friluftformål er det ikke tillatt å drive virksomhet, eller føre opp bygg eller anlegg som er til hinder for bruken av området til friluftformål. Innen områdene tillates etablering og opparbeidelse av turstier og skiløypetraseer. Hogst i områdene skal utføres som skjøtselstiltak og slik at landskapskarakteren ikke blir vesentlig forandret. Området skal være åpent for allmennheten.

§6 Hensynssoner

6.1 Faresone høyspent (H330_1)

Innen område for faresone høyspentlinje skal det være minst seks meter fra ytterfase ledning til nærmeste bygningsdel. Ved kryssing av linjen skal det være minimum syv meter til faselinje og seks meter til jordlinje over ferdig planert terreng.

Ved omlegging av høyspentlinje skal omfanget av faresone fastsettes av netteier.