



# Hemnes kommune

Planavdelingen

## Detaljregulering Orrhaugen hyttefelt

PlanID 1832 2009 02

**Bestemmelser** - vedtatt 21. april 2010

Tiltakshaver: Torbjørn Orrhaug

Utredet og saksbehandlet: Trond Møllersen, tlf. 7519 7133, trond.mollersen@hemnes.kommune.no

Oppstart kunngjort 15.12.09, arkiv 09/777-4

Første gangs behandling delegert i TMU-sak 10/10, arkiv 09/777, off. ettersyn 2/2-16/3 2010

Andre gangs behandling; TMU-sak 28/10, arkiv 10/399, kunngjort i Rana Blad 04.05.10

### § 1 Fellesbestemmelser med rekkefølgebestemmelser

**Områdets avgrensning:** Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankartet og omfatter den vestre delen av området SF26 i kommuneplanens arealdel (KA 2006), disponert til bruksformålet LNF med spredt fritidsbebyggelse. Området ligger øst for Tustervatnet mellom kommunal veg til Orrhaugen og Røssvatnet. Dyrka mark er holdt utenfor planen.

**Atkomst:** Atkomstveger skal være anlagt før bygging av nye fritidsboliger starter. Avkjørslen fra offentlig veg kan være inntil 6 meter brei. For hele området skal det minimum være 20 parkeringsplasser på eller utenfor hyttetomta. Bygging av felles atkomstveger og parkeringsplasser er søknadspliktige tiltak.

**Skjermingsbehov:** Vegetasjonen på LNF-arealeet i SF26 skal forvaltes slik at den bidrar til naturlig skjerming mellom hyttene. Hogst kan bare skje etter avtale mellom grunneier og de hytteeierne som berøres av eller ønsker å utføre hogsten. Ei hytteforening kan eventuelt i samarbeid med grunneier, utarbeide detaljerte regler for forvaltning av SF26 og fellesareal.

**Vann og avløp:** På LNF-arealeet i SF26 er det anledning å anlegge vann- og avløpssystem for hyttene. Arbeid med slik system kan ikke starte før det foreligger utslippstillatelse.

**Deling:** Hyttetomtenes formålsgrense er også tomtegrense ved fradeling. Tomtene FB4 og FB5 kan fradeles hver for seg, men kan alternativt fradeles som ei tomt med tomtegrense i den ytre formålsgrensen. Ved fradeling som ei tomt kan den allikevel bebygges som to tomter.

### § 2 Arealbruksformål

Følgende arealbruksformål inngår i planen:

LNFR	Landbruks-, natur-, friluftsliv- og reindriftsområde	LNFR
BEBYGGELSE OG ANLEGG	Fritidsbolig Naust	FB NA
SAMFERDSELSANLEGG	Veg Parkeringsplass	SV SP
HENSYNSSONE	Faresone høgspenning	HH

LNFR med vekt på friluftsliv og skogsbruk innenfor rammen av de bestemmelser som er gitt ovenfor.

Bebyggelse og anlegg fritidsbolig omfatter hytte med uthus (FB) og naust (NA). Ny bebyggelse er merket FB1-10 og NA.

Alle samferdselsanlegg er private. På veger og parkeringsplasser er det ferdselsrett for eier av Orrhaugen, hytteeierne og deres gjester. Ferdselsretten gjelder til og fra hyttene, drift av eiendommen og anlegg og drift av VA-anlegg. Eventuell dispensert motorferdsel til naustområdet og Røssvatnet skal ikke foregå på dette arealet. Slik ferdsel skal foregå innen SF26 øst for dette planområdet.

### §3 Bebyggelse og anlegg

<b>Terreng-behandling</b>	Hyttetomta kan planeres inntil 1,0 m i vertikal høyde. Skjæringskant eller fylling kan ikke være brattere enn 1:1,5. Natursteinsmurer kan være inntil 0,5 m høye. Fyllings- og skjæringskanter skal tilføres stedefen vegetasjon. Det er ikke tillatt å så plenfrøblanding.
<b>Tillatt utnyttelse</b>	Bygningers bruksareal kan være inntil 120 kvm per tomt, BRA = 120 m <sup>2</sup> . Bebygd areal kan være inntil 16 prosent av tomte, %-BYA = 16. Naust kan fylle hele tomte og kan ha grunnflate inntil 4x6 m.
<b>Byggegrense</b>	Fritidsboligen skal bygges minst 4,0 m fra tomtegrensa. Uthus på inntil 15 m <sup>2</sup> kan bygges inntil 1,0 m fra tomtegrensa. Naust kan bygges til tomtegrensa.
<b>Byggehøyde/takvinkel</b>	Ny fritidsbolig kan ha gesimshøyde (målt fra gjennomsnittlig terrenghøyde i bygningens omriss) inntil 3,6 m. Maksimal mønehøyde er 6,0 m. Nye fritidsboliger skal ha saltak med takvinkel 20-30 grader. De nye fritidsboligene FB1-FB10 skal orienteres parallelt med kartets høydekoter. Mindre fravik kan tillates når hensynet til nabohytters orientering vektlegges. Det skal tilstrebes at nabohytter har sokkelhøyde som harmonerer innbyrdes og med terrenget. Veranda kan bygges på to vegger og lysåpning under veranda bør ikke overstige 1,0 m.  Naust skal ha saltak 20-30 grader. Gesimshøyden kan være inntil 2,8 meter og mønehøyden inntil 4,0 meter eller slik at naustets takvinkel blir lik nærliggende bebyggelse. NA-området kan bebygges med felles naust med skråtak.
<b>Utforming</b>	Alle bygninger skal ha utvendig kledning i tre. Fargen på alle utvendige treflater skal være mørk brun, dette inkluderer vinduskarm og sprosser. Taket skal tekkes med torv eller et materiale som gir matt, mørk farge. Fritidsbolig med tilhørende anlegg skal utformes slik at beitende bufe og rein ikke kan sette seg fast eller skade seg på annen måte. Bygningene bør ha grunnmur eller telet bør lukkes helt med stakitt. Gjerdet skal ikke settes opp.

### § 4 Hensynssone, faresone høgspenning

Alt maskinelt arbeid nærmere kraftlinjas sentrum enn 10 meter skal meldes til linjeeier.

### § 5 Veger og parkeringsplasser

Arealet omfatter også grøft, skjæring og fylling. Det skal tilstrebes at skjæring og fylling gror til med stedefen vegetasjon. Det er ikke tillatt å så plenfrøblanding.

◇