

Tydal kommune**REGULERINGSBESTEMMELSER**

for

Tjønnvollia hyttefelt gnr 174 bnr 2**detaljregulering**

Bestemmelsene er datert: 22.04.2023

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 07.08.2024

Dato for kommunestyrets vedtak:

1. HENSIKTEN MED REGULERINGEN

Reguleringsplanen skal legge til rette for videre utbygging av fritidsbebyggelse innenfor planområdet på en slik måte at utbyggingen gjøres skånsomt med god tilpasning til områdets kvaliteter samt i henhold til kommunens reglement for fritidsbebyggelse.

2. REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl):

Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:

- Fritidsbebyggelse (F)
- Energianlegg – trafo (T)
- Vannforsyningsanlegg (VA1-VA)
- Avløpsanlegg (AV)
- Naust/småbåtanlegg (NA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:

- Kjøreveger

Landbruks- natur- og friluftformål. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.5:

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Friluftformål (FRI1-FRI2)

Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6:

- Faresone høyspent

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Avgrensing

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

3.2 Automatisk fredede kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

3.3 Byggeskikk og terrenginngrep

Det skal legges vekt på at bebyggelsen får enkel form og materialbruk, god plassering på tomte og god tilpasning til terreng, vegetasjon og omkringliggende bebyggelse.

Nye bygninger og anlegg samt endringer av eksisterende skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreget og ha en helhetlig form- og volumoppbygging.

Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes med tanke på minst mulig fjernvirkning/siluevvirkning i landskapet og minst mulig inngrep i terrenget.

Høyde på bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Større terrenginngrep og fyllingsarbeider tillates ikke. I skrånende terreng skal skjæring og fyllinger være tilnærmet lik.

Skarpe eller lyse farger tillates ikke som hovedfarge.

Eventuelle sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning.

Eventuell oppbygd terrasse og rekkverk skal være i bygningenes hovedfarge.

3.4 Tiltak mot spredning av svartelistede arter

Under utbyggingsarbeidene skal det sikres at fremmede arter ikke tilføres området.

3.5 Radon

Ny bebyggelse for beboelse skal sikres mot radon.

3.6 VA-anlegg

Bebyggelsen skal tilknyttes felles vann- og avløpsanlegg i henhold til prinsipper i gjeldende VA-plan.

Anlegg for vannforsyning skal være godkjent i henhold til krav i §17-18 i vannforsyningsforskriften..

3.7 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur for VA-anlegg, strømforsyning og kommunikasjon kan fremføres i alle arealformål i planen.

Ved fremføring av kabler og ledningstraseer utenfor veg- og utbyggingsarealer skal alle skjemmende spor etter inngrepet utbedres slik at naturlig vegetasjon kan reetableres.

3.8 Situasjonsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak i områder for fritidsbebyggelse skal det utarbeides situasjonsplan som skal vise:

- Bebyggelsens plassering og utforming med avkjøring og parkeringsarealer, terrenginngrep i form av skjærings- og fyllingsutslag samt eventuelle støttemurer.
- Terrengprofiler/snitt som viser bebyggelsens plassering og kotehøyder i forhold til eksisterende og planert terreng. Gesims- og mønehøyder skal fremgå av profilene.
- Plan for behandling av overflatevann. Planen må dokumentere at overflatevann håndteres på en slik måte at bebyggelse og terreng nedstrøms tomte ikke påvirkes negativt.
- Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet.
- Situasjonsplan skal påføres hvilket høyde- og koordinatsystem som er benyttet.

3.9 Pilegrimsleden

Pilegrimsleden går gjennom planområdet.

Det tillates ikke tiltak som hindrer ferdsel langs pilegrimsleden eller forringer de formål pilegrimsleden er tenkt å ivareta.

3.10 Preparert skiløype

Preparert skiløype tillates lagt gjennom feltet.

Tilrettelegging med hogst og eventuell enkel barmarksplanering tillates.

Trase kan endres i dialog med grunneier.

3.11 Rekreasjonsløype for snøscooter

Rekreasjonsløype for snøscooter tillates lagt gjennom feltet.

Løypa skal anlegges i henhold de til enhver tid gjeldende forskrifter.

Trase kan endres i dialog med grunneier.

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Før bebyggelse tas i bruk

Før det kan gis brukstillatelse til ny fritidsbebyggelse skal avløpsanlegg dimensjonert for bebyggelsen være utbygd og ferdigattest for avløpsanlegget være gitt.

Før det kan gis brukstillatelse for ny fritidsbebyggelse skal vannforsyningsanlegg til bebyggelsen være utbygd.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL.§12-5 NR.1)

5.1 Fritidsbebyggelse

5.1.1 Bygningstyper

Innenfor planområdet kan det på hver tomt oppføres fritidsbolig med en boenhet samt anneks og garasje/uthus.

5.1.2 Utforming av fritidsbebyggelse

- Maksimum bebygd areal settes til 30% BYA pr tomt.
- Tomter kan fradeles med en størrelse inntil 2 da inkl tilleggsareal.
- Det tillates kun 1 hytteenhet pr. tomt.
I tillegg tillates 1 anneks samt uthus/garasje/bihus oppad begrenset til maks BYA er oppnådd for tomten.
Anneks kan oppføres med en størrelse inntil 30 m² BYA.
Garasje kan oppføres med en størrelse inntil 50 m² BYA.
- Hovedhytte skal plasseres med avstand til tomtegrense på minimum 4,0 meter.
- Bygninger skal plasseres minimum 20 meter fra pilegrimsleden, preparert skiløype og rekreasjonsløype for snøscooter.
- Bebyggelsen kan inngjerdes. Gjerde er søknadspliktig.
- Dersom fundamentering gjøres slik at det oppstår åpninger på mer enn 0,2 meter mellom terreng og bebyggelse skal disse åpningene dekket til. Dette er for å hindre at dyr ikke får tilgang under bebyggelsen. Dersom bebyggelsen er inngjerdet er det ikke nødvendig å dekke til slike åpninger.

5.1.3 Bebyggelsens høyde

- Gesims- og mønehøyde skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Hovedhytte kan oppføres med maks gesimshøyde 3,5 meter og maks mønehøyde 7,0 meter.
- Oppstuggu tillates. Gesimshøyde kan økes til 5,5 meter med oppstuggu.
- Uthus/garasje og anneks kan oppføres med maks gesimshøyde 3,0 meter og maks mønehøyde 4,0 meter.
- Dersom fritidsboligen bygges med pulttak er maksimal tillatt gesimshøyde 5,8 meter.

5.1.4 Takvinkler og takform

- Bygningene kan utformes med saltak eller pulttak.
- Saltak skal ha en takvinkel mellom 22 og 35 grader. Saltak kan utformes med ark.
- Pulttak skal ha en takvinkel mellom 10 og 25 grader.
- Garasjer/uthus/carport kan ha avvikende takvinkel fra fritidsboligen, men skal tilpasses disse.

5.1.5 Taktekking og materialvalg

- Taktekking skal utføres av ikkereflekerende materialer.
- Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein eller glass.

5.1.6 Forstøtningsmurer

- Eventuelle forstøtningsmurer skal utføres av naturstein/sprengstein.
- De skal minimaliseres og utformes slik at de harmonerer best mulig med områdets naturgitte topografi.

5.1.7 Gjerdehold

- Maksimal høyde på gjerde skal være 1,20 meter, og det skal legges vekt på god estetisk utforming.
- Inngjerding skal utføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade.
- Strømgjerder tillates ikke.

5.1.8 Avkjørsler og parkering

- Det skal på egen tomt avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering til minimum 2 personbiler.
- Avkjørsel og parkering skal vises i situasjonskart vedlagt byggesak.
- Plassering av avkjørselspil i plankartet er veiledende, avkjørsel kan flyttes i forhold til prosjektert bebyggelse for å gi en best mulig utnyttelse av tomta.

5.1.9 Sanitærmessig standard

- Fritidsbebyggelsen skal oppføres med høy sanitærmessig standard.
- Etablering av VA-anlegg skal skje i henhold til gjeldende VA-plan for området.
- All fritidsbebyggelse har plikt til å koble seg til etablert VA-anlegg.

5.2 Energianlegg

Område for trafo.

5.3 Vannforsyningsanlegg

Områder for objekter tilhørende felles vannforsyningsanlegg.

VA1:

Område for grunnvannsbrønn.

VA2:

Område for reservoar.

5.4 Avløpsanlegg

Område for felles avløpsrenseanlegg.

5.5 Naust/småbåtanlegg

Innenfor området kan det oppføres inntil 8 nye naust. **I tillegg kan det etableres maksimalt 3 flytebrygger for småbåter (inkludert eksisterende brygge).**

Naustene skal oppføres som frittstående bygninger eller i sammenheng. Følgende maksimalmål gjelder pr naust:

- Lengde: 6 meter
- Bredde: 4 meter
- Mønehøyde: 4,1 meter
- Gesimshøyde: 3,1 meter

Tak skal utformes som saltak med vinkel **tilsvarende eksisterende naust.**

Naustene skal fargesettes med mørke naturfarger slik at de i størst mulig grad går i ett med omgivelsene. Taktekking skal utføres med materialer som ikke gir refleksjon. **Alle naustene skal ha lik farge.**

Naustene skal kun benyttes til lagerplass for båter og tilhørende utstyr, og tillates ikke innredet med rom for opphold.

Naust skal oppføres slik at høyde grunnmur/pilarhøyde minst tilsvarer 1,0 meter over høyeste regulerte vannstand for Stugusjøen.

Naustene skal plasseres parallelt med lik avstand til strandlinja og ha åpning mot sjøen.

Området kan også tilrettelegges med enkle installasjoner for uteopphold som gapahuker, bord/benker og grillplasser.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL.§12-5 NR.2)

6.1 Felles kjøreveger

- Adkomstveger er felles for alle fritidsboliger innenfor planområdet.
- Adkomstveger skal omsøkes og godkjennes gjennom byggesak. Nye adkomstveger etableres med en vegbredde på 4,0 meter, fordelt på kjørebanebredde 3,5 meter og 2 x 0,25 meter skulder. Veger skal være dimensjonert for 10 tonns akseltrykk og kurvatur tilsvare krav til landbruksveg klasse 4. På korte strekninger kan stigningsforhold avvike fra normen for å unngå større skjæringer/fyllinger.
- Dersom adkomstveger etableres over myrareal **skal** det benyttes geonett/geotekstiler i kombinasjon med egnet bærelag framfor grøfting og stikkrenner. Der grøfting og stikkrenner likevel er nødvendig er det viktig at hydrologien ikke endres i området.
- Stikkrenner skal være dimensjonert for perioder med store nedbørmengder og stor vannføring. Plan for stikkrenneplassering og overvannshåndtering skal legges fram ved søknad om byggetillatelse for veg.
- Alle veger kan vinterbrøytes etter den gjeldende brøyteordningen for området.
- Gatebelysning langs adkomstveger tillates ikke.

6.2 Annen veggrunn

Formålet omfatter annen veggrunn/sidearealer for kjøreveger.

7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR) (PBL.§12-5 NR.5)

7.1 Områder for LNFR

Områdene er regulert til formål LNFR.

Innenfor områdene skal det ikke iverksettes tiltak eller etableres bygg eller konstruksjoner som ikke har direkte tilknytning til formålet LNFR.

Områdene kan tilrettelegges for friluftsliv med enkle anlegg som gapahuker, bord/benker og grillplasser.

7.2 Friluftsområde

Området er regulert til friluftsmål og skal fungere som felles friluftsområde for hyttefeltet.

Området kan tilrettelegges for friluftsliv med enkle anlegg som gapahuker, bord/benker og grillplasser.

8. HENSYNSSONER (PBL.§12.5 NR.6)

8.1 Faresone høyspent

Innenfor hensynssonen for høyspentlinje i luft tillates det ikke oppført anlegg eller bebyggelse for varig opphold.

Dersom høyspentlinja legges ned i jord faller hensynssonen bort.