

REGULERINGSPLAN, DETALJPLAN, ORRENLIA HYTTEOMRÅDE I SURNADAL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 20210001

Revidert: Vedtatt i kommunestyret 18.02.2025

Saksnummer PLAN-22/00012

1. Planens hensikt

Detaljplanen skal regulere 26 nye tomter for fritidsbebyggelse med tilhørende stiadkomst og parkering. Feltet skal være fremtidsrettet med tanke på å ivareta natur- og miljøhensyn på best mulig måte.

2. Rekkefølgekrav

Avkjørsel frå fylkesveg 65 må utbedrast i tråd med vegnormalane før det kan bli gitt bruksløyve for nye fritidsboligar. Utbedringa skal gjennomførast i tråd med skisse i planomtale punkt 5.2.5.

3. 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. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Møre og Romsdal fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

2.2 Natur 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. Tomter skal ha naturtomt og eksisterende vegetasjon på tomt skal ikke fjernes uten at det er nødvendig for oppføring av bygningene på tomta.
- b) Hogst av kantskog ut mot myr er ikke tillatt, og en sone på minst 10 meter skal bevares. Store karakteristiske trær i feltet skal bevares der disse ikke kommer i direkte konflikt med bebyggelse og anlegg.

- c) 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.
- d) Materialer og annet skal fraktes inn på vinter av snøskuter eller ved helikopterløft.
- e) Av hensyn til hekketiden til våtmarksfugl skal byggeperioden for hytter nærmest Langvatnet legges til sommer-høst-vinter.
- f) 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.
- g) Ved etablering av parkeringsareal skal det benyttes stedege masser for å hindre spredning av fremmede arter i området.

2.3 Plassering av bygninger og installasjoner

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng.

2.4 Teknisk infrastruktur

Det skal ikke legges vann inn i hyttene. Som toalettløsning skal det benyttes utslippsfrie toalettløsninger som for eksempel biologisk toalett eller el-do. Solcelle/gass og vedfyring skal være energikilder for hytteområdet. Legges det strøm inn i feltet må strømlinje legges i kabel og grøft skal tildekkes med stedege vegetasjon. Grøft må ikke drenere myr. Grøft må graves med minigraver eller for hånd.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 1121 - Fritidsbebyggelse (FBF)

Det kan oppføres en fritidsbolig med tilhørende uthus og/eller anneks på hver tomt (i alt tre bygg).

- a) BYA fritidsbolig:
 - BFF1-BFF10 maks BYA 60 kvm
 - BFF 11-12 og BFB 32 maks BYA 70 kvm
 - BFF 13-21 og 33-35 BYA 50 kvm
- b) Maks BYA på uthus 10 kvm
- c) Maks BYA anneks 20 kvm.

- d) Opparbeidet uteplass, terrasse, veranda og utendørs gangareal tilknyttet fritidsbolig tillates med samlet areal inntil 20 m². Verandaer, terrasser og uteplasser skal tilpasses det naturlige eksisterende terreng og skal ligge lavest mulig.
- e) Bebyggelsen skal stå på peler av stål eller annet egnet materiale. Maks høyde på peler 80 cm.
- f) Maks gesimshøyde fritidsbolig er 3,5m og maksimal mønehøyde er 5,5m. målt fra topp peler. Maks mønehøyde uthus eller anneks er 3,5m.
- g) Ved fargesetting skal det benyttes mørke jordfarger.
- h) Taktekking skal være av mørkt og matt materiale, tre eller torv/sedum.
- i) Det tillates ikke oppsetting av gjerder og flaggstenger.

3.1.2 1420 – Skiløypetrase

- a) Løypene benyttes til tilknytningsløyper til langrennsløypenettet i området. Mindre tilpasninger av terrengets overflate og tilpasninger for maskinpreparering (skiløype) er tillatt. For ev. nødvendig terrenginngrep skal det sørges for reetablering av vegetasjon for å hindre erosjon og for å sikre en akseptabel fjernvirkning av løypetraseen i sommersesongen.

3.1.3 1589 – Naust

- a) Naustene skal fungere som et lagerbygg for båter, fiskeredskaper og fiskeutstyr og ikke innredes som rorbuer, sjøbuer eller anneks/oppholdsrom. Det skal ikke legges inn vann i naustene.
- b) Det skal ikke gjøres inngrep i form av fylling osv i Langvatnet for å bygge naustene.
- c) Maks BYA 20 kvm. Naustene kan oppføres som rekkenaustr. Naustrekka skal ha variasjon i størrelse, form og fargevalg for å gjøre bygningsmiljøet rikere.
- d) Maks mønehøyde: 3,5m. Naustene skal ha saltak med takvinkel mellom 25-45 grader.
- e) Naustene skal være i fargene naturfarger. UNB_1 kan ha variert fargebruk.

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

3.2.1. 2011 – Kjøreveg (f_SKV1)

- a) Eksisterende bomveg mellom Surnadal og Rindal – forblir som i dag.

3.2.2. 2082 – Parkeringsplasser (SPP_1 – SPP_4)

- a) Parkeringsplassene skal romme minst 1,5 plasser pr fritidsbolig med minimum 12,5 m² pr plass.

3.3. Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3.3.1. 3030 – Turdrag

- a) Turdraget kan fungere som adkomst til hyttene.
- b) Maks bredde 0,8m.
- c) Turdraget skal i utgangspunktet ikke opparbeides men der terrenget er fuktig skal det kunne tilrettelegges med duk/grus/klopper. Ut over dette skal terrenget bevares som i dag.

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 er det ikke tillatt med ny bolig – nærings – eller fritidsbebyggelse eller fradelign/bortfeste til slike formål. Forbudet gjelder ikke bebyggelse tilknyttet stedbunden næring.

3.4.2. Friluftsmål

- a) Innenfor området kan det ikke iverksettes tiltak eller etableres bygg eller konstruksjoner som kan være til hinder for allmennhetens frie ferdsel.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 6)

3.5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

- a) Det skal ikke foretas tiltak/aktivitet som kan påvirke naturmiljøet, fauna og kvaliteten i vassdraget negativt.

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

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

4.1.1. Angitt hensynssone – H560_1-5 bevaring naturmiljø

- a) For å ta hensyn til naturmiljøet/fauna og vassdrag, skal eksisterende vegetasjon innenfor hensynssonen bevares.

4.1.2. Angitt hensynssone – H570 bevaring kulturmiljø

- a) Løe med eksisterende tørrsteinsfundament og konstruksjon skal tas vare på og ikke rives, fjernes eller flyttes. Løa kan istandsettes på eksisterende fundament, men det må skje slik at utforming opprettholdes eller tilbakeført med hensyn til volum, materialbruk, utføring og farger.

4.1.3. Bestemmelsesområde myr/slåttemyr

Innanfor bestemmelsesområde for myr B2 er det byggeforbud.

4.1.4. Faresone 140 – Høyspent

- a) Det skal ikke etableres bygg/installasjoner innenfor hensynssonen som hindrer/reducerer tilgang for drift og vedlikehold av kraftlinjen.