

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ”BLÅFJELLIA HYTTEGREND”

OMFATTER DELER AV EIENDOMMENE  
GNR/BNR 23/10, 23/19, 23/20, 54/363 OG 80/43  
I STOR-ELVDAL KOMMUNE

## § 1

### GENERELT

1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000.
2. Arealene innenfor planområdet er i henhold til Plan- og bygningslovens § 25 regulert til følgende formål:

Byggeområder:	Fritidsbebyggelse/ hytter
Offentlige trafikkområder	Kjøreveg Annen veggrunn
Fareområde:	Høgspenlinje
Spesialområder:	Privat kjøreveg Privat parkering Friluftsområde Avløpsanlegg Hytterrenovasjon Drikkevannsforsyning

## § 2

### FELLES BESTEMMELSER

1. Ved behandling av byggemelding skal planutvalget påse at bebyggelsen får god form, materialbehandling og terrengtilpassing, og bygninger i samme gruppe får enhetlig og harmonisk utførelse. Kommunen skal godkjenne utvendige materialer og farger, JF. PBL § 74.2.
2. Nye ledninger for strøm og tele skal legges som jordkabel. Ved fornying av eksisterende luftstrekking bør også dette legges som jordkabel.
3. Det er ikke funnet automatisk fredete kulturminner i området. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Hedmark fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

4. Før byggetillatelse kan gis må de i planen forutsatte fellesløsninger for adkomst/parkering og vann/avløp være opparbeidet og godkjent av kommunen, jfr. PBL § 67.
5. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er godkjent kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
6. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner foreligger, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven.
7. Campingvogner, brakker eller andre midlertidige eller transportable konstruksjoner, kan bare tillates innenfor reguleringsområdet i forbindelse bygge- eller anleggsvirksomhet.

### § 3

#### **BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE**

1. På hver hyttetomt skal det settes ned et fastmerke. Kommunen fastsetter tomtegrenser og bestemmer den endelige plassering av bebyggelsen på tomta. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget mest mulig, med hovedmøneretning parallelt med kotene på kartet. Der det ligger til rette for flere bygninger i gruppe kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrenghelningen.
2. Tillatt bruksareal for den samlede bebyggelsen (T-BRA) skal ikke overstige 250 m<sup>2</sup>, unntatt i områdene H1 og H2, der det kan etableres tunbebyggelse med samlet bruksareal på inntil 350 m<sup>2</sup>.

Den samlede tillatte bebyggelsen kan oppføres som:

- a) en bygning (hytte og uthus under samme tak)
- b) to eller flere bygninger (for eksempel frittstående hytte og frittstående uthus/anneks og garasje)

Maks. bruksareal for hvert enkelt bygg er 175 m<sup>2</sup>

Dersom bebyggelsen oppføres som to eller flere bygninger, forutsettes det at disse plasseres i tunform og så nær hverandre (maks. 8 meter) at disse ikke kan danne enheter og fradeles.

3. Terrasse kan oppføres i inntil 30 % av hyttas areal, men ikke større enn 50 m<sup>2</sup>.
4. Bygninger skal ha saltak med takvinkel 20-35°. Takvinkel på 1:2 (26,5°) anbefales. Bygninger innenfor en og samme hyttetomt skal ha samme takvinkel.
5. Høyde på grunnmur må ikke overstige 80 cm over ferdig planert terreng. Hyttene kan maksimalt ha en mønehøyde på 5,30 m og Gesimshøyde må ikke overstige 300 cm fra overkant av grunnmur. Kommunen skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, jfr. PBL § 74.2.
6. Det tillates bygd oppstugu på hytteenheten innenfor områdene H1-H6 og H8-H10. Der slik oppføres, tillates en maksimal mønehøyde på oppstugu på 6,0 m og en

maksimal gesimshøyde på oppstugu på 5,3 m. BYA for oppstugu skal ikke overstige 1/3 av hyttens samlede BYA. Innenfor områdene H7 og H11-H13 tillates ikke oppstugu.

7. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer som har samhörighet med de naturgitte omgivelser (naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis). Blanke overflater, lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene er ikke tillatt og kan kreves endret, jfr. PBL § 74.2. Hovedhytte, og anneks/uthus skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge. Grunnmur og piper skal forblendes med naturstein, skifer eller tegl. Klokketårn, mønekryss, dragehoder eller liknende tillates ikke. Det er heller ikke tillatt å sette opp egne grillhus/ -hytter på tomtene.
8. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og eksisterende vegetasjon. Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomta med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig.
9. Gjerder kan kun oppføres langs veg og mellom bygninger i tun og med maksimalt 5 meters avstand fra bygningene. Langs veg skal gjerdene følge byggegrense og være sammenhengende innenfor hvert enkelt byggeområde. Gjerdning skal utføres som ubehandlet skigard og ikke være høyere enn 120 cm over terrenget. Grunder skal vende utover. Portaler er ikke tillatt. Gjerder skal utføres slik at råk og stier ikke stenges. Det skal da være minimum 15 m mellom gjerdene.
10. Det skal tilrettelegges plass til parkering av min. 2 biler innefor hver tomt.
11. Hyttene skal tilknyttes felles privat vann- og avløpsnett.
12. Hyttene skal innlemmes i kommunal renovasjonsordning for fritidsbebyggelse.
13. Hyttene kan ikke nyttes som helårsbolig uten etter særskilt tillatelse, jfr. PBL § 93.
14. Situasjonsplan skal innsendes samtidig med byggesøknad. Planen skal være i målestokk 1:500 eller større og skal vise aktuelt byggetrinn og eventuell framtidig bebyggelse.
15. Kommunen kan kreve innsendt lengdeprofiler som viser bebyggelsens plassering i høyde, både i forhold til opprinnelig og ferdig planert terreng.

#### § 4

#### **PRIVATE VEGER/ -PARKERING**

1. Det skal opparbeides felles privat kjøreveg fram til hver enkelt hytte slik som angitt på planen. Samleveger og stikkveger har en regulert bredde på henholdsvis 8 meter og 6 meter. Før vegen anlegges kan kommunen kreve framlagt lengde- og tverrprofiler til godkjenning. Nødvendige inngrep skal utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal tilsås/tilplantes med stedegen vegetasjon etter at anleggsarbeidene er slutført.

2. Det er avsatt et område for gjesteparkering i øvre del av hytteområdet. Nødvendige inngrep skal utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal tilsås/tilplantes med stedegen vegetasjon etter at anleggsarbeidene er slutført. Det skal opparbeides plass for gjesteparkering i øvre del av området, som vist på plankartet. All øvrig parkering forutsettes tilrettelagt inne på tomtene.

## § 5

### **SPECIALOMRÅDE - FRILUFTSOMRÅDE**

1. I spesialområde med formål friluftsområde kan det anlegges skiløyper og turstier. Det kan foretas nødvendig rydding, opparbeiding og merking slik at løyper og stier kan maskinprepareres. Traseen kan justeres noe for å få best mulig tilpasning til terreng og vegetasjon. Det kan også i nødvendig utstrekning legges vann- og avløpsledninger, samt bores etter vann.
2. I friluftsområdene skal skogen behandles etter reglene for verneskog i skogloven. Det skal sendes melding til kommunen om evt. flatehogst. Ved behandling skal det legges stor vekt på skjerming og trivsel. Det er viktig at trær og busker bevares som et skjermende skogbelte ut fra hensynet til funksjonen som landskaps- og klimavernområde og som friluft- og rekreasjonsområde. Rydding av traseer for turstier, skiløyper og skileikområder er tillatt, samt felling av enkeltrær for å sikre utsikt og lys på hyttetomtene.
3. I friluftsområdet er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak, når dette etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.
4. Jordlovens § 9 og § 12, samt skogbrukslovens § 50 gjelder for spesialområde med formål friluftsområde, jfr. jordlovens §2 og skogbrukslovens § 3.

## § 6

### **SPECIALOMRÅDE - AVLØPSANLEGG**

1. Innenfor områdene avsatt til avløpsanlegg, kan det anlegges infiltrasjonsanlegg med godkjent renseløsning. Områdene skal tilsås/tilplantes med stedegen vegetasjon etter at anleggsarbeidene er slutført. Det skal utarbeides en plan for ferdigstillelse i forbindelse med søknad om godkjenning av anlegget.

## § 7

### **SPECIALOMRÅDE - DRIKKEVANNSFORSYNING**

1. Innenfor områdene avsatt til drikkevannsmagasin/ borebrønn, kan det bores etter drikkevann og anlegges brønnhus med trykkforsterkende pumper og vannmagasin for felles privat fordelingsnett. Dersom det ved prøveboring viser seg umulig å plassere brønner på de angitte stedene, kan de flyttes innenfor områdene avsatt til friluftsområde, med nødvendig sikringsone rundt.

## § 8

### **SPESIALOMRÅDE - HYTTERENOVASJON**

1. Innenfor områdene avsatt til hytter renovasjon skal det plasseres ut containere for innsamling av avfall fra hyttene. Kommunen og avfallsselskapet legger føringer på utformingen av området, slik at det tilfredsstillende kravene til framkommelighet og bruksvennlighet, Det skal tilstrebes en estetisk god utførelse, slik at området ikke blir skjemmende for omgivelsene.

Sist revidert 30.08.2007  
OJR