



**REGULERINGSPLAN FOR GUTUBAKKEN SØR, SJUSJØEN.  
REGULERINGSBESTEMMELSER**

**ArkivID** 15/1242  
**Planid.** 2015030865

Dato 16.3.2016  
Sist revidert 10.8.2016  
Vedtatt av kommunestyret 14.9.2016, Sak 85/16

**DEFINISJONER OG OPPLYSNINGER**

Pbl Plan- og bygningsloven  
TEK Byggeteknisk forskrift til plan- og bygningsloven  
BRA Bruksareal, beregnes med grunnlag i TEK  
BYA Bebygd areal, beregnes med grunnlag i TEK  
%-BYA Prosent bebygd areal. Angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet.  
For utdyping vises det til TEK, kap. 5, MDs veileder T-1459 "Grad av utnyttning" og NS 3940.

**UNIVERSELL UTFORMING**

Ved nybygging og ombygging skal boliger, fellesområder og utearealer få en utforming som passer for alle befolkningsgrupper. Utformingen skal være i samsvar med anbefalte løsninger i de til en hver tid gjeldende rundskriv, veiledninger og forskrifter. Det vises bl.a. til TEK §§ 8-2 t.o.m. 8-7.

**VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)**

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter (Jf Kulturminneloven §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten, dvs. Hedmark fylkeskommune, kulturavdeling.

**PARKERING**

Kommunen har egne bestemmelser med krav til parkeringsdekning for byggetiltak mm., men disse kan være overstyrt av reguleringsbestemmelser i det enkelte planområde

**REGULERINGSFORMÅL:**

Området er regulert for følgende formål i henhold til Plan- og bygningsloven:

**BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, pkt.1)**

- Fritidsbebyggelse (H1-H7)
- Støyvoll (A1-3)

**SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, pkt. 2)**

- Kjøreveg (V)
- Parkering

**GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, pkt 3)**

- Turveg/ skiløypetrase (GTV, i kombinasjon med IS)

**LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§ 12-5, pkt. 5)**

- Friluftsmål (FL)

**HENSYNSSONE (Pbl §12-6)**

- Frisiktzone
- Hensynssone støy H220 (gul sone)
- Hensynssone faresone for høyspentlinje/ høyspentkabel (H370)

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

De følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i pbl § 12-7:

### **1. FELLES BESTEMMELSER**

#### **1.1. STØY**

Grenseverdiene i departementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/ siste versjon) forutsettes overholdt ved godkjenning av tiltak i planområdet.

#### **1.2. ELKRAFT OG SVAKSTRØM**

1. Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnettet.
2. Fordeling av sterkstrøm og svakstrøm (data/ tele mm) skal skje ved jordkabel.
3. Innenfor områder for samferdsel og infrastruktur, grønnstruktur og landbruks-, natur- og friluftsområder kan det etableres nettstasjon/ trafo og andre sterkstrømsanlegg dersom det ikke fører til fare eller vesentlig sjenanse. Om eier av strømmettet ønsker det, kan et nødvendig minimumsareal for slike anlegg fradeles.

#### **1.3. SKJÆRING/ FYLLING/ GRØFT**

Vegskjæringer og -fyllinger kan om nødvendig tillates å strekke seg ut over grensen for vegformål. Slike deler av veganlegg skal behandles og vedlikeholdes slik at det ikke oppstår fare for vegens konstruksjon. Dette skal sikres gjennom tinglyst avtale.

#### **1.4. VANN OG AVLØPSTILKNYTNING**

1. Alle nye bygg for varig opphold skal tilkobles godkjent vann- og avløpsnett. Før det gis tillatelse til utbygging av ny bebyggelse må det foreligge godkjent løsning med tilfredsstillende kapasitet for vann og avløp.

### **2. BEBYGGELSE OG ANLEGG , (Pbl § 12-5, pkt 1)**

#### **2.1. UTNYTTING**

1. Områdene Hn er regulert for fritidsboliger.
2. Øvre grense for tomteutnytting er angitt på plankartet (%-BYA) og/ eller i bestemmelsene som bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA), og gjelder både for områdene og den enkelte tomt
3. Biloppstillingsplass/-er regnes ikke inn i graden av utnytting.

#### **2.2. PARKERING**

1. For hver fritidsbolig skal det avsettes én oppstillingsplass på egen tomt og en halv plass på felles parkeringsplass (f.eks. som 5 plasser per 10 hytter)
2. Kjørbart areal på hver tomt skal ikke utgjøre mer enn 25 m<sup>2</sup>

#### **2.3. BEBYGGELSEN, FELLESBESTEMMELSER**

Bebyggelsens helhetlige virkning i landskapet bør være rolig og harmonisk. I forbindelse med dette gjelder følgende:

1. Når bebyggelsen vil danne rekker eller grupper, skal hus i samme rekke/ gruppe normalt ha lik hovedtakform (sal-, pult- eller flattak)
2. Bygninger skal plasseres slik at det trengs lite bearbeidelse av terrenget. Massebalanse skal tilstrebes. Oppfylling > 1 m fra eksisterende terreng er ikke tillatt
3. Høye grunnmurer (dvs. mer enn ca ¾ m) skal unngås. Hvis grunnmurer har overflate av naturstein og er velformet, kan unntaksvis større høyde godtas
4. Gesims- og mønehøyde er angitt for de enkelte delområdene, og skal måles fra gjennomsnittshøyde for ferdig planert terreng rundt bygget

5. Saltak skal ha lik vinkel på begge takflater, min. 15 grader, maks. 45 grader. Pulttak skal ha samme fallretning som terrenget, og takvinkelen skal være maks. 25 grader. Flate tak og pulttak skal ikke ha høyere gesims enn 1,5 m under tillatt mønehøyde i det enkelte felt. For bygning med komplekse og/ eller sammensatte takformer bestemmer kommunen høyden
6. Oppbygd utegolv (h > 0,5 m over terreng) regnes med i bebygd areal (BYA), men ikke i bruksareal (BRA). Oppbygd utegolv kan ikke utgjøre mer enn 20 m<sup>2</sup> pr enhet. Utegolv på bakken (terrasseplattning) regnes ikke med i bebygd areal, men skal ikke utgjøre mer enn 30 m<sup>2</sup> per enhet
7. Bebyggelsen skal holdes i mørke naturfarger, men detaljer kan ha andre farger. Gavlbord/ gesims skal ha mørk farge
8. Taktekking (inklusive vindskier) skal ha dempet fargetone og matt overflate. Solfangeranlegg kan likevel godkjennes på inntil 15% av takflaten
9. Minste avstand fra husvegg til senter felles intern veg skal være 8,5 m ved bred internveg og 7,0 m ved smal internveg, hvis ikke annet er angitt med byggegrense på plankartet

#### 2.4. UTHUS

1. Det tillates inntil ett uthus på hver tomt. Uthuset skal være underordnet fritidsboligen/ hytta på samme tomt.
2. Uthus inngår i beregning av bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA).
3. Uthus kan tillates plassert inntil 1 m fra nabogrense eller inntil 1 m fra formålsgrænse mot veg hvis det ikke klart blir skjæmmende eller sjenerende.
4. Uthus kan ikke inneholde rom for varig opphold.

#### 2.5. TOMTA

1. Justering av de viste tomtegrensene kan tillates
2. Hver tomt kan ha avkjørsel fra tilstøtende veg, men kun én. Avkjørsel skal vises på situasjonskartet i byggesaken
3. Tomta skal opparbeides slik at størstedelen blir vegetasjonsdekt; helst med et naturpreg. Opparbeidelsen skal være ferdig senest ett år etter at fritidsboligen er tatt i bruk
4. Tomta kan ikke brukes til lagring av campingvogn, båt eller liknende
5. Flaggstenger eller tilsvarende innretninger er ikke tillatt
6. Utebelysning skal begrenses mest mulig. Lamper skal være festet til husvegg. Lyspunktene skal være godt skjermet så de bare belyser bakke/ inngangsparti og ikke kaster lys ut over egen tomt
7. Alminnelig inngjerding av tomta og/ eller bebyggelsen tillates ikke, unntatt inngjerding av et mindre område i forbindelse med inngangspartiet, slik at beitedyr hindres adkomst til inngang og evt. terrasse. Det tillates normalt inntil 40 lm gjerde, med inngjerdet areal inntil 150 m<sup>2</sup>. Slikt gjerde skal gi et pent og ryddig inntrykk.

#### 2.6. OMRÅDENE H1, H2, H14, H15, H16, H17, H18 og H19 (enkelttomter)

1. Per tomt er maks bebygd areal BYA=110 m<sup>2</sup>, og maks bruksareal BRA=90 m<sup>2</sup>.
2. Maks gesimshøyde er 3,5 m og maks mønehøyde 6,0 m.

#### 2.7. OMRÅDENE H3 t.o.m. H13 (gruppebebyggelse)

1. Sammen med søknad etter PBL §20-1 skal det legges fram en samlet situasjonsplan for det enkelte område. Situasjonsplanen skal vise bebyggelsen, tomtedeling, adkomst, større terrengendringer, eventuelle felles områder for lek og uteopphold og biloppstilling/ parkering. Det skal følge med snitt som viser terrengendringer og plassering av bygg. Det skal også foreligge beregning av hvilken grad av utnytting som forventes med den viste situasjonen
2. Per tomt er maks bebygd areal BYA=100 m<sup>2</sup>, og maks bruksareal BRA=85 m<sup>2</sup>.
3. Maks. gesimshøyde er 3,5 m og maks. mønehøyde 6,0 m.

#### 2.8. OMRÅDENE H20 og H21 (felt)

1. Sammen med søknad etter PBL §20-1 skal det legges fram en samlet situasjonsplan for det enkelte område. Situasjonsplanen skal vise bebyggelsen, tomtedeling, adkomst, større terrengendringer, eventuelle felles områder for lek og uteopphold og biloppstilling/parkering. Det skal følge med snitt som viser plassering av bygg og terrengendringer. Det skal gå fram av situasjonsplanen og søknadsmaterialet hvordan overvann skal håndteres. Det skal foreligge beregning av hvilken grad av utnytting som forventes med den viste situasjonen
2. I området skal det avsettes velegnet felles leke- og uteoppholdsareal på minst 1,0 daa.
3. Ved beregningen av %-BYA i søknader om tiltak på den enkelte tomt skal forholdsmessig andel av nødvendig areal til felles veg og fellesareal etter pkt. 2.8.1 og 2, trekkes fra tomtearealet
4. Maksimal utnytting per tomt er 20% BYA, men bebyggelsen kan likevel ikke overstige 125 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) eller 145 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA)
5. For bygninger inntil 85 m<sup>2</sup> BRA er maks gesimshøyde 3,5 m og maks mønehøyde 5,5 m. For bygninger fra 85m<sup>2</sup> til 125 m<sup>2</sup> BRA er maks gesimshøyde 4,0 m og maks mønehøyde 6,0 m. For slike bygninger kan det også tillates ramloft

## 2.9. STØYVOLL

1. I området kan det etableres støyvoll mot Sjusjøvegen, jf. punkt 6.1. Støyvoll skal utføres slik at stedegen vegetasjon vil kunne etablere seg på den.

## 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl § 12-5, pkt 2)

### 3.1. PRIVAT VEG OG PARKERING

1. Innenfor områdene Vn kan det opparbeides kjøreveg med inntil 5 m kjørebredde. Vegene er felles, privat trafikkområde.
2. Innenfor områdene Pn skal det opparbeides felles gjesteparkering. Plassene skal opparbeides i takt med utbygging av tomtene i de områdene de skal betjene.

## 4. GRØNNSTRUKTUR (Pbl § 12-5, pkt 3)

### 4.1. SKILØYPE/ TURVEG

1. I område GTV/IS 1 skal det opparbeides trase for skiløype med inntil 9 m bredde. Opparbeidelsen skal skje slik at traseen i sommerhalvåret framstår som en grønn og tiltalende turveg.
2. I område GTV/IS2 kan det opparbeides tilsvarende trase, men med inntil 4 m bredde
3. Gjennom deler av disse områdene går det overvannsgrøfter. Grøftene skal til enhver tid holdes fri for vegetasjon o.a. som kan hindre avrenning av overvann. I områdene er det tillatt med eventuelle anlegg som måtte være nødvendige for overvannshåndteringen.

## 5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (Pbl § 12-5, pkt 5)

### 5.1. OMRÅDENE FL

1. Områdene skal beholde naturpreg. Bestående trær skal bevares, men kan hogges hvis de er til fare eller betydelig ulempe.
2. Innretninger som tjener bruken av områdene kan tillates

## 6. BESTEMMELSER OM REKKEFØLGE

I tillegg til vilkår satt i bestemmelsene foran, gjelder følgende krav om rekkefølge:

### 6.1. STØYVOLL

Før fritidsboliger i områdene H12, H14, H20 og H21 kan tas i bruk skal det være etablert effektiv støyskjerming i form av jordvoll mot Sjusjøvegen, jf. punkt 4.1.2.

### 6.2. SKILØYPE/ TURVEG

Før fritidsboliger i områdene H1 og H2 kan tas i bruk, skal traseer i henhold til pkt. 4.1 være opparbeidet.

#### 6.3. GANG- OG SYKKELVEG

Rammetillatelse for utbygging kan ikke gis før avtale om finansiering av og tidsfrist for bygging av gang- og sykkelveg langs fv 2 på strekningen Rømbåsbommen – Storkvannalsvegen er etablert.

#### 6.4. STORKVANNALSVEGEN

Fritidsboliger kan ikke tas i bruk før det er lagt fast dekke på Storkvannalsvegen på strekningen fra Sjusjøvegen til og med avkjørselen til Gutubakken sør, og det er utført fartsdempende tiltak dimensjonert for 30 km/t på samme strekning.