

REGULERINGSBESTEMMELSER

GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense og omfatter følgende g.nr. og b.nr.: 25/2, 25/2 f1, 24/19, 24/21, 24/27, 24/20, 24/12,20,33, 24/20,76, 24/97 og 22/2.

Planen er framstilt som en detaljert reguleringsplan med veger og tomtedeling. Neste skritt mht offentlig godkjenning vil være den enkelte byggesak.

Reguleringsbestemmelsene erstatter

- "Digeråsen Hyttefelt og Alpinområde" godkjent 28. juni 1990
- "Digeråsen hytteområde II" godkjent 16. september 1999
- "Digeråsen hyttefelt og alpinområde I" godkjent 6. mars 2000
- "Digeråsen hytteområde II, felt H8" godkjent 13. mars 2008.

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området. Dersom det blir funnet slike i forbindelse med arbeid i terrenget, skal arbeidet straks stanses i den grad arbeidet berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter, jfr. Lov om Kulturminner § 8. Melding skal straks sendes kulturvernmyndighetene i Hedmark Fylkeskommune, slik at de kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.

Planområdet er regulert til følgende formål:

● BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL§12-5, ledd nr.1)

- Fritidsbebyggelse (H1-H8)
- Utleiehytter (U1 - U6)
- Fritids-/turistformål (FT1-2)
- Campingplass (C1)
- Skianlegg (S)
- Energiforsyningsanlegg (trafo T)
- Vannforsyningsanlegg (høydebasseng, pumpestasjon)

● SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, ledd nr.2)

- Kjørevei (V)
- Parkeringsplass (P)

● LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL§12-5, ledd nr.2)

- Landbruk (L1-2)
- Friluftformål (F)

● HENSYNSONER I REGULERINGSPLAN (PBL§12-6)

- a.3) FARESONER
 - Høyspentanlegg

REGULERINGSBESTEMMELSER

§1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 PLANKRAV.

1.1.1 Før videre utbygging innenfor byggeområde FT 1, FT 2 og FT3 kreves en godkjent detaljert reguleringsplan levert på kartverk 1: 1000. Avgrensning av plan gjøres i samråd med Åmot kommune.

1.1.1 I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 / 1:200 som også viser plassering av framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis evt. forstøtningsmurer, areal for parkering, likeså den terrengmessige behandlingen med høydeangivelse.

1.2 REKKEFØLGE

1.2.1 Fellesarealer og biloppstillingsplasser som blir vist på situasjonsplan, skal anlegges og opparbeides samtidig med bygningene.

1.3 UBEBYGD AREAL (UTENFOR BYGGETOMT)

1.3.1 Ledninger for strøm, telefon ol. skal føres via jordkalbel.

1.3.2 Eksisterende vegetasjon/markdekke skal behandles skånsomt og ikke raseres unødvendig.

1.3.3 Skogsdrift utenom arealkategori landbruksområde tillates kun som forsiktig tynning/ plukkhogst. For gammel tett granskog kan etter godkjenning fra Åmot kommune, tillates flatehogst. All hogst i sonen 20 m fra tomtegrense firtidsbolig, skal skje i samråd med hytteeier evt. aktuell hytte-velforening. I forbindelse med nedfartsløyper i alpinbakke skal det tilstrebes å ha en vegetasjonsskjerm på minimum 20 m bredde.

1.3.4 Vann- og avløpsledninger samt kabelgrøfter som anlegges i planområdet skal tildekkes med vegetasjonsdekke eller tilsås. Grøftene skal utføres som grunne anlegg der hvor det er nødvendig med fjellsprenging for å komme ned på frostfri dybde.

1.3.5 Kiosker, transformator kiosker o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe.

1.3.6 Det er ikke tillatt å sette opp gjerde eller annen form for stengsel.

1.4 **PARKERING**

1.4.1 På hver tomt skal det opparbeides 1 parkeringsplass pr. 3 senger før brukstillatelse kan gis.

1.4.2 Oppstilling av campingvogner er ikke tillatt (kun i byggeperiode).

1.5 **BEBYGGELSEN / TOMTA**

1.5.1 Veger og bebyggelse skal innordne seg landskapets karakter og terrengform. Hovedmøneretning for hytta skal være parallell med terrengkotene på kartet.

1.5.2 Bebyggelse på tomter med bratte og spesielle terrengformasjoner skal tilpasses terrenget og ikke omvendt. Tomter brattere enn 1: 4 skal normalt ikke bebygges. Der gjennomsnittlig terrengfall målt over det doble av husbredden er mer enn 1:6, kan husbredde inkl. veranda / terrasse maks være inntil 8m.

1.5.3 Ved bygging av hytte skal forholdet mellom skjæring / fylling løses i forholdet skjæring 60% / fylling 40 %. Fyllingshøyden skal ikke overstige 1,5 meter.

1.5.4 Planlagte terrenginngrep og planeringsarbeider skal synliggjøres i byggesøknad og gis en vurdering ihht gitte retningslinjer i veileder for fritidsbebyggelse.

1.5.5 Der flere bygninger oppføres som et tun eller annen enhet, skal form farge og dimensjoner gis en helhetlig virkning.

1.5.6 Høyde på grunnmur eller pillarer skal ikke overstige 0,5 m.

1.5.7 Bebyggelsen skal være i 1 etasje evt. med sokkel-løsning der forholdene ligger tilrette for dette. Alternativt tillates 1/3 av hytta i 2 etasjer der hvor en har relativt flat tomt (ikke brattere enn 1:6 målt over en avstand av det doble av husbredden).
I U-områder tillates hele bygningen oppført i 2 etasjer.

1.5.8 Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m for bygningskropp med 1 etasje. Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5 m for bygningskropp i 1 etg. + u.etg eller hvor del av hytte er i 2 etasjer.
I U1 og U2 tillates gesimshøyde 5.5 m for bygningskropp i 2 etasjer.

1.5.9 Tak skal være utført som saltak med en takvinkel på 17-27 grader. Mønehøyde skal ikke overstige 5.0m for bygg i 1 etg. eller 6.0m for bygg med underetg./ 2 etg. For bygg i 2 etg. (U-områder) skal mønehøyde ikke overstige 7m.

1.5.10 Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning alternativt torvtak.

1.5.11 Høydene (1.5.8 og 1.5.9) måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt

bygningen, jf TEK § 4-2.

- 1.5.12 Bebyggelsen skal oppføres med tre som hovedmateriale og beises eller males med naturfarger i rødt, brunt, grått eller sort. Vinduer, vindusinnramming og vindskier kan være i andre farger.
- 1.5.13 Gjerder, flaggstenger eller frittstående portaler tillates ikke på den enkelte hyttetomt. Inngjerding skal normalt ikke godkjennes, men kan tillates i områder hvor beitedyr kan forårsake ulempe og skade på eiendommen. Inngjerdingen tillates kun på en avgrenset del av tomta i tilknytning til inngangsparti og terrasse begrenset til maks 200 m² for Digeråsen 1 og 250 m² for Digeråsen 2 (jfr prinsipper i veileder for hyttebebyggelse).

Prinsipper for planløsning og evt. dispensasjon, se **retningslinjer gjerdebestemmelser side 7 og 8.**

§2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 FRITIDSBEBYGGELSE (H1, H2, H3, H4, H5, H6, H7, H8, H9)

- 2.1.1 Innenfor disse områdene tillates oppført totalt inntil 217 fritidsboliger.
- 2.1.2 H1-H8: Fritidsboligene tillates oppført med en samlet bebygd areal (BYA) på inntil 220 m² (parkeringsplasser ikke medregnet), fordelt på maksimum 3 bygg hvorav kun det ene kan innredes med kjøkken. Der garasje ikke er vist på situasjonsplan skal bygningsrådet reservere 20 m² av bygningsarealet til slikt formål.
- 2.1.3 H1-H8: Tillatt bebygd areal (%-BYA) = 10%. Ikke overbygde parkeringsplasser på tomta skal ikke regnes med i bruksareal.
- 2.14 H9 (Digeråsen 1): Fritidsboligene tillates oppført med en samlet bebygd areal (BYA) på inntil 150 m² (parkeringsplasser ikke medregnet), fordelt på maksimum 3 bygg hvorav kun det ene kan innredes med kjøkken. Der garasje ikke er vist på situasjonsplan skal bygningsrådet reservere 20 m² av bygningsarealet til slikt formål.

2.2 UTLEIEHYTTER (U1, U2, U3, U4, U5)

- 2.2.1 Innenfor dette området tillates oppført hytter / leiligheter for utleie.
- 2.2.2 Tillatt prosent bruksareal U1 (%-BRA)= 5%
Tillatt tomteutnyttelse U2, U3, U4, U5 (%-BRA)= 20%

Frittliggende ikke overbygde parkeringsplasser skal ikke regnes med i bruksareal.

2.3 FRITIDS-/ TURISTFORMÅL (FT1, FT2, FT3)

- 2.3.1 Innenfor område FT1 tillates div. servicebebyggelse og fellesanlegg for hytteområde, alpinanlegg og campingplass.
- 2.3.2 Innenfor området FT2 tillates opparbeidet inntil 50 plasser for oppstilling av campingvogner.
- 2.3.3 Innenfor FT2 og FT3 tillates camping og byggeområde utleiehytter.
- 2.3.4 Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) = 25 %. Frittliggende ikke overbygde parkeringsplasser skal ikke regnes med i bruksareal.

2.4 SKIANLEGG

- 2.4.1 Det tillates etablert stier/ skiløyper (bredde inntil 6m) og alpinanlegg (skitrekk og nedfarer)
- 2.4.2 Det tillates etablert nødvendige bygninger for drift av skitrekk. Bygningene skal oppføres i 1 etasje med grunnflate inntil 50 m² (BRA).
- 2.4.3 Det tillates overbygg for pumpestasjoner og trafo inntil 15 m² (BRA) med maks mønehøyde 3m.

2.5 ENERGIANLEGG

- 2.5.1 Innenfor dette området tillates etablert nødvendige installasjoner for el-forsyning (Trafo).

2.6 VANNFORSYNINGSANLEGG

- 2.6.1 Innenfor dette området tillates etablert nødvendige installasjoner for vannforsyning (pumpestasjon/ trykkforsterker og høydebasseng).

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 KJØREVEG

- 3.1.1 Sikt-trekanter må være frie for sikthindringer høyere enn 50 cm over tilstøtende veiens nivå
- 3.1.2 Vegskjæringer og fyllinger skal tildekkes med vegetasjonsdekke eller tilsås.

3.2 PARKERINGSPLASS

- 3.2.1 Vegskjæringer og fyllinger skal tildekkes med vegetasjonsdekke eller tilsås.

- 3.2.2 Innenfor område avsatt til parkering skal det anlegges oppsamlingsenhet for søppel. Denne skal skjermes og overbygges.

§4 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

4.1 LANDBRUK

- 4.1.1 Landbruksområdet skal fortsatt nyttes til tradisjonell skogsdrift. Skogbruket skal ta hensyn områdets bruk i friluftssammenheng.

4.2 FRILUFTSFORMÅL

- 4.2.1 Det tillates etter søknad opparbeidet stier og skiløypetraséer samt enklere tilrettelegging for lek og friluftsliv.
- 4.2.2 Området skal bevares som naturlig skogsmark, innenfor området tillates ikke oppføring av bygninger, uttak av masse, skogsdrift og lignende.

§5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 5.1 Før utbygging av tomter i område H 1 tillates, skal store og spesielle furutær måles inn (ansvar utbygger/ grunneier) og evt. felling skal godkjennes av Åmot kommune i forbindelse med byggesøknad.

Trysil 15.01.1998
Rev. 20.08.1999
Rev 13.06.2010
Rev. 28.01.2011
P.A.R.

g:\dok\1009\regbest 28-01-2011

RETNINGSLINJER GJERDEBESTEMMELSER

1.0 BAKGRUNN

Hovedhensikten med ikke å tillate inngjerding i tomtegrensen er at hytteområdet skal framstå som et område hvor mennesker og dyr skal kunne ferdes relativt fritt mellom bebyggelsen. Dette er en type hytteområde som ligger midt inne i et større naturområde og en ønsker ikke at området skal framstå som en større barriere enn nødvendig. En ønsker også at området skal skille seg fra et typisk villaområde.

Bestemmelser for inngjerding er gitt i reguleringsbestemmelsene § 1.5.13

2.0 GODE LØSNINGER

Praktiske råd

- Sauen tiltrekkes av grasareal og muligheter for le (sol / regn). Mao bør en prioritere mest mulig naturtomt og sørge for at inngjerding hindrer tilgang til viktige menneskelige oppholdsarealer (inngangsparti og solrike områder inntil bygg og terrasser).

Estetikk:

- Utform inngjerding som en kombinasjon gjerde / levegg rundt inngangsparti og solrike/ lune uteplasser/terrasse (-er).
- Bruk bebyggelsen som del av inngjerding. Planlegg gjerne ny bebyggelse med tanke på inngjerdingsløsning.
- Benytt gjerde som harmonerer med arkitekturen mht form og fargebruk.
- Bruk inngjerding til å lage en hyggelig port/adkomst mot hovedinngangen.
- Avhengig av plassering og personlig smak kan gjerdet bevisst gjøres tett eller åpent (transparent).
- Velg gjerne en gjerdeløsning som egner seg for terrengtilpasning (skrå tomter).
- For tomter med store skjæringer / fyllinger må en gjøre et valg om gjerdet skal stå oppe på platå eller i foten på skråning. Permanent gjerde midt i skråning er vanligvis ikke noen god løsning.
- Gammeldags skigard kan være et godt alternativ i Digeråsen da de aller fleste hyttene har en arkitektur med sterke røtter i tradisjonsbebyggelsen.

3.0 RETNINGSLINJER

3.1 PERMANENT DISPENSASJON

- Stor tomt i forhold til bebyggelsen og hvor en ved en beskjedne økning av inngjerdet arealet (utover 200/250 m²) åpenlyst får en bedre praktisk og estetisk løsning uten at det går på bekostning av planenes intensjoner om plass for fri ferdsel for dyr/ mennesker gjennom hytteområdet.
- Primært skal det prioriteres inngjerding av verdifullt uteoppholdsareal. Gårdsplass inkl. manøvreringsareal / parkering for bil bør normalt ikke gjerdes

inn. Dersom uteoppholdsplassen er tett knyttet til selve gårdsplassen og et gjerde vil virke som en unaturlig barriere, kan det i enkelte tilfeller være riktig at gårdsplassen inngjerdes selv om arealet overstiger 200/250 m².

- Må søkes om tillatelse til tiltak (dispensasjonssøknad) med situasjonsplan i målestokk 1: 200 og oppriss / foto av gjerdetype.

3.2 MIDLERTIDIG DISPENSASJON

- Løsning i form av strømgjerde for en gruppe av sammenhengende tomter i beitesesongen (8-16 uker, 1. juni – 1. oktober), inkl permanente, solide hjørnestolper samt ferister.
- Løsning må være ihht anbefalte retningslinjer fra (godkjennes av) landbruksmyndighetene.
- Søknad om tillatelse tiltak med situasjonsplan i målestokk 1: 500 / 1: 1000 med beskrivelse av utførelse, drifting og hvem som står ansvarlig.

Arkitektbua as
28.01.2011
P.A.R.

PÅTEGNING PÅ REGULERINGSBESTEMMELSENE FOR

REGULERINGSPLAN DIGERÅSEN HYTTEOMRÅDER

Vedtatt i Åmot kommunestyre den 09.03.2011, sak nr. 11/6.

2450 RENA, den 01.09.2011


Ole Gustav Narud
Ordfører

