

REGULERINGSPLAN FOR GEITRYGGEN HYTTE OG FRITIDSOMRÅDE, GNR. 17, BNR. 4 I STOR-ELVDAL KOMMUNE

GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense og ligger på gnr. 17, bnr. 4 i Stor-Elvdal kommune. Planen er framstilt som en detaljert reguleringsplan med veger og tomtedeling. Neste skritt m.h.t. offentlig godkjenning vil være den enkelte byggesak. Denne planen erstatter tidligere reguleringsplan for Geitryggen hyttefelt vedtatt i kommunestyret 13. september 2006, sak 36/2006.

Innenfor det regulerte området er det avsatt areal til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd:

- Pkt. 1 - byggeområder for fritidsbebyggelse (hytter)
- Pkt. 6 - spesialområde: friluftsområde
- Pkt. 6 - spesialområde: private veger
- Pkt. 6 - spesialområde: annen veggrunn
- Pkt. 6 - spesialområde vannforsyning- vannposter
- Pkt. 7 - fellesområde: område for felles parkering
- Pkt. 7 - fellesområde: område for felles lekeplass

BEREDSKAP I GEITRYGGEN HYTTEFELT

- (ROS – analyse)

Brannberedskap.

Geitryggen hyttefelt har god dekning på veger med adkomstveger inn til hver enkelt hytte. Muligheten for å komme til med brannbil er god både sommer og vinter. Avstanden til nærmeste brannstasjon er 13km, det vil derfor ta noe tid før brannvesenet er på plass etter varsling.

Vannforsyningen ved brann er rimelig god med Fåfengstjernet som ligger nord/øst for feltet.

Telefondekning/varsling.

Det er ikke fasttelefonlinje til hyttefeltet, og mobildekningen i deler av området er ikke tilfredsstillende. Dette gjør at tilkalling av brannbil eller ambulanse kan ta unødvendig lang tid i deler av hyttefeltet. Oppsetting av en forsterker for telefonsignaler vil derfor være ønskelig ut i fra beredskapsmessige hensyn.

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 FELLESBESTEMMELSER.

1. Det tillates innlagt vann fra eget borrehull eller borrehull anlagt for grupper av hytter. Ved innlagt vann gjelder følgende bestemmelser: Boringen skal skje etter anvisning

fra geologisk sakkyndig. Før det bores etter vann skal det foreligge utslippstillatelse for rensing av gråvannet. Beskrivelse av gråvannsløsningen utarbeidet av sakkyndig konsulent skal legges til grunn for utslippstillatelsen. Ved vannforsyning fra borehull anlagt av utbygger (vannpost) skal gråvann slås ut på bakken eller ledes til steinsatt synkekum ved hytta (eller annen gråvannrensning godkjent av kommunen). Det skal benyttes 6" borebrønn som føres ned til minimum 80 m i fjell. Foringsrøret skal bores gjennom løsmassedekket og 3 m ned i fjell for å unngå at det overflatenære vannet trenger ned i brønnen. Overgangen mellom foringsrør og fjell skal tettes med bentonitt. Over brønntoppen skal det settes en 1000 mm betongring med lokk. Det skal fylles løsmasser rundt betongringen slik at overvann renner bort fra brønnpunktet.

2. Hyttene skal ha lukkede typegodkjente biologiske klosetter eller vannsparende klosettløsninger med avløp til tett tank. Vannmengden pr. spyling skal ikke overstige 2 L pr. spyling. Minimum tankstørrelse skal være 4 m³. Tankene skal legges slik at de kan tømmes hele året. Ved tett tank skal både hovedvei og sidevei vinterbrøytes. Utbygger skal utarbeide plan for de tette tankene. Planen skal godkjennes av kommunen.
3. Ledninger for strøm, telefon, og lignende skal føres via jordkabel.

§ 2 OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE H1-H16.

1. Innenfor disse områdene tillates oppført totalt 37 fritidsboliger. Hytteområdet H1 – H4 og tomtene 7 og 9 i H5 har adkomst til V2. Hytteområdene H7 og H8 har adkomst til V3. Hytteområdene H13 og H6 samt tomt 12 på H5 har adkomst til V4. Hytteområde H9 - H12 og H14-H16 har adkomst til V5.
2. På hver tomt tillates oppført inntil 3 bygninger. Den samlede grunnflate (T-BRA) skal ikke overstige 200 m². Hyttene i område H8 kan bare oppføres i en etasje. Sidebygg skal være i en etasje, maksimal T-BRA = 40 m² for hver av disse. Hovedhytte kan oppføres med overetasje (ramloft/ kaffekvernhus/ oppstuggu). Hovedhytte kan ikke overstige 150 m² (T-BRA). Eventuell overetasje kan utgjøre inntil 40% av 1. etasjes bebygde flate og skal alltid ha møne vinkelrett på hovedbygning.
3. Tomtene kan ikke deles i mindre bruksenheter. Byggene skal stå så nært hverandre på hver tomt at de ikke kan fradeles og danne tomteenheter.
4. Der flere bygninger oppføres som et tun eller annen enhet, skal form, farge og dimensjoner gi en helhetlig virkning. Det skal brukes tjære og jordfarger i mørke nyanser. Hvite, lyse og oransjelignende farger tillates ikke.
5. Tak skal være utført som saltak med en takvinkel på 17- 30 grader. Mindre tak over inngangsparti kan ha annen takvinkel. Tekkematerialet skal gi en mørk og matt

fargevirkning. Blanke takplater er ikke tillatt. Møneretningen på hovedhytta skal ligge mest mulig parallelt med terrengkotene.

6. Maksimale høyder med en etasje

- mønehøyde 5,0 m.
- Gesimshøyde 3,4 m.

Maksimale høyder med overetasje

- mønehøyde 6,0 m.
- Gesimshøyde 5,5 m.

Andre maksimale høyder

- høyde synlig grunnmur 0,7 m.
- Gulv i terrasse med rekkverk 0,5 m.

Gesims- og mønehøyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For grunnmur og terrassegulv måles maksimal høyde.

Eventuelle pilarer skal ikke være synlige og må dekkes til.

7. Det er tillatt med innlagt vann fra egen borebrønn og vannsparende klosettløsninger med avløp til tett tank. Gråvannet skal renses i eget gråvannrensaneanlegg godkjent av kommunen. Feltet vil i tillegg få vannforsyning fra egne frostfrie dypvannsbrønner. Ved vannforsyning fra borehull anlagt av utbygger (vannpost) skal gråvann slås ut på bakken eller ledes til steinsatt synkefum (eller annen gråvannrenseløsning godkjent av kommunen) ved hytta.
8. Typegodkjente biologiske klossetter tillates brukt.
9. Gjerde, vindmølle, portaler, parabol og flaggstang kan ikke settes opp.
10. Hyttene skal tilkobles strøm. Strømaggregat tillates ikke.
11. Det skal opparbeides parkeringsplass for 2 biler pr. tomt. Det er tillatt med egen vei maks 3 m bredde inne på tomte. Varig oppstilling av campingvogner er ikke tillatt.
12. Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes. Tilsåing av plen er ikke tillatt.

§ 3 SPESIALOMRÅDER.

1. Private veger, V1 – V5.

V1 er regulert som adkomstveg til V2-V4.

Vegene bygges etter normaler for landbruksveger, vegklasse III med byggebeskrivelse(1997) og veileder i skogsveibygging med miljøhensyn (1991)

Tilførselsveger i hytteområdet skal ha en vegbredde på 4,5 meter, grøftedybde max. 0,7 meter. Skjærings- og fyllingsskråninger skal ikke være brattere enn 1:1. Fyllingsfot gis en jevn avrunding mot eksisterende terreng. Skjærings- og fyllingsskråninger tildekkes ved tilbakeføring av vegetasjonsdekke. Det skal reguleres inn frisikt i alle interne veikryss på 4 x 50 m.

§ 4 FELLESOMRÅDER.

1. Områder for felles parkering P1 og felles lekeplass L1.
Områdene tilhører gnr 17 bnr 4, og skal opparbeides og vedlikeholdes av grunneier. Områdene kan benyttes av hytteeiendommene som parkering (P1) og lekeplass (L1). Parkeringsområdet skal gis samme overflatebehandling som kjøreveier.

Område P2 og P3 er parkering for gnr 17 bnr 613 og gnr 17 bnr 986.
Parkeringsområdene skal gis samme overflatebehandling som kjøreveier og eier av gnr 17 bnr 1 har ansvar for at områdene opparbeides og vedlikeholdes.

Vedtatt av Stor-Elvdal kommunestyre 09.04.08