

KR 1.790.000,-



BIRKENÅSEN - STOR SELVEIERTOMT PÅ 2.7 MÅL  
SKI INN/UT - ALPINT - GOLF - LANGRENN

## Dette er Birkenåsen

Birkenåsen ligger ved starten av Birken og er et eldorado for den aktive familien. Birkenåsen ble etablert i 1990 og det er nå bygget over 200 høystandardhytter i området.

Alle hytter og tomter har ski inn/ut direkte til familieanlegget med alpinbakke, barnebakke, terrengpark og kafeteria.

Videre så kan man spenne på seg langrennskiene og gå direkte ut i Birkentraséen. Det er lettkupert og fin løype direkte til Skramstadsætra, samtidig som man har ulike sløyfer for både barn og voksne rundt Birkenåsen.

Sommerstid så er det mulighet for terrengsykling i hjertet av Birkebeinerriket, vandring langs Birkebeinerstien, Pilgrimsleden eller et vell av andre stier og skogsbilveier. Det er også tilrettelagt med gapahuker og ulike hvileplasser.

Småvilt kan jaktes ved at man går direkte fra hytta ut i jaktterrenget. Når det gjelder fiske så er Renaelva en av Norges desidert beste fiskeelver, Glomma byr også på godt fiske - i tillegg finnes også en rekke innsjøer, tjern og bekker hvor man kan prøve fiskelykken.

På fine sommerdager kan Osensjøen by på en av Østlandets fineste sandstrender, videre så tilbyr også Rena en lun og fin badeplass - samt svømmebasseng i Rena leir som man kan ty til om været ikke klaffer - eller utover høsten og vinteren.

18-hulls golfbane av høy standard finnes ved foten av Birkenåsen. Skulle man ønske ennå mer adrenalin så kan man prøve fallskjermhopping.



Sentrum av Rena finner man 10 minutter sør for Birkenåsen og kan by på Kiwi, Rema 1000, Vinmonopol, Intersport, Europris og mange andre butikker- samt spisesteder som Milano Pizza, Rena Kjellerkrok, En smak av Asia.

Malmflaft Eiendom AS har kjøpt områder i Birkenåsen i etapper fra 2014 og kontrollerer nå over 3.000 mål rundt alpinbakken. Målsettingen er å utvikle området videre med ennå flere aktiviteter og et betydelig antall hytter og leiligheter. Utbygging vil foregå etappevis. Et ledd i denne satsingen er navnebytte fra Digeråsen til Birkenåsen.

I tillegg til alle aktivitetene er reiseveien helt fantastisk med 4-felts motorvei på over 70% av distansen fra Oslo med en reisetid på omlag 2 timer.







**Adresse**

Tomt 5, delområde H7  
Birkenåsen hytteområde  
Brattsvingen 10  
2450 Rena  
Åmot kommune

**Pris**

kr 1.790.000,-

**Omkostninger**

Engangsomkostninger i forbindelse med kjøp;  
\* 2,5 % dokumentavgift  
\* kr 585,- til tinglysing av skjøte  
\* kr 585,- til tinglysing av evt. panteobligasjon  
\* kr 172,- til evt. panteattest

**Tilknytningsavgifter mv.**

\* Gebyr for byggesøknad til Åmot kommune, kr 13.400,-  
\* Tilknytning vann til Åmot kommune, kr 22.500,- inkl mva  
\* Tilknytning avløp til Åmot kommune, kr 22.500,- inkl mva  
\* Tilknytning strøm til Elvia, ca kr 10-15.000,-

**Beliggenhet**

Flott selveiertomt i Birkenåsen helt inntil alpinbakken.  
Selges nå etter prinsippet "Førstemann til mølla".

Under to timer fra Oslo. Mye av veien er ny 4-felts motorvei.

**Tomt og regulering**

Stor selveiertomt som er regulert til fritidsbebyggelse.

Gnr 25, bnr 144. Areal ca 2763 kvm.

- \* Mulighet for 3 bygninger på tomten.
- \* Mulighet for å bygge inntil 220 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA).
- \* Vann, avløp, vei og strøm inntil tomtegrense.
- \* Ingen byggeplikt. Kjøper står helt fritt til å velge hytteleverandør.

Se senere i prospekt for utdrag fra reguleringsbestemmelser.  
Bestemmelsene i sin helhet er vedlagt bakerst.

God 4G dekning i Birkenåsen. TV i form av antenne eller parabol.

**Birkenåsen**

Birkenåsen ligger ved starten av Birken og er et eldorado for den aktive familien. Birkenåsen er veletablert og det er nå bygget over 200 høystandardhytter, alle med tilknytning til alpinbakken.

Vi er nå midt inne i en reguleringsprosess for en stor satsing i Birkenåsen, med plan om over 1.000 nye hytter og leiligheter.

Birkenåsen består av et familieanlegg med alpinbakke, barnebakke, terrengpark og kafeteria.

- \* Langrenn direkte inn på Birkenløypa.
- \* 18-hulls golfbane ved innkjøringen til Birkenåsen.
- \* Sykkelmuligheter på stier og veier, samt i Birkenraséen helt over til Sjusjøen og Lillehammer.
- \* Ypperlig fiske i Renaelva og Glomma, samt en rekke fjellvann.
- \* Småviltjakt direkte ut fra hytta.
- \* Mulighet for fallskjermhopping på Rena.
- \* Kafé med god mat i Birkenåsen.

Under 10 min med bil til Rena sentrum;  
\* Kiwi, Rema 1000  
\* Serveringssteder  
\* Sportsbutikk  
\* MiM-Interiør  
\* Jernia  
\* Byggevareutsalg  
\* Vinmonopol  
\* Bowling  
\* Svømmehall for hele familien i Rena leir  
\* Frisbeegolf  
\* Turnhall

**Velforening mv.**

Pliktig medlemskap i Birkenåsen velforening. Velavgift på ca kr 3.000,- per år til dekning av vedlikehold veg, snøbrøyting og diverse sosiale tiltak mv. Innmeldingsavgift kr 3.000,-.

Årlige avgifter til vann, avløp, strøm avhengig av bruk.  
Renovasjon til SØIR, kr 1.430,- per år.

For informasjon om eiendomsskatt henvises det til Åmot kommune.

**Lovgivning, kontrakter og oppgjør**

Tomt selges etter Avhendingsloven, kontrakt inngås med Malmlaft Eiendom AS. Det benyttes nøytral meglerforbindelse med klientkonto for tomtekontrakt og -oppgjør.

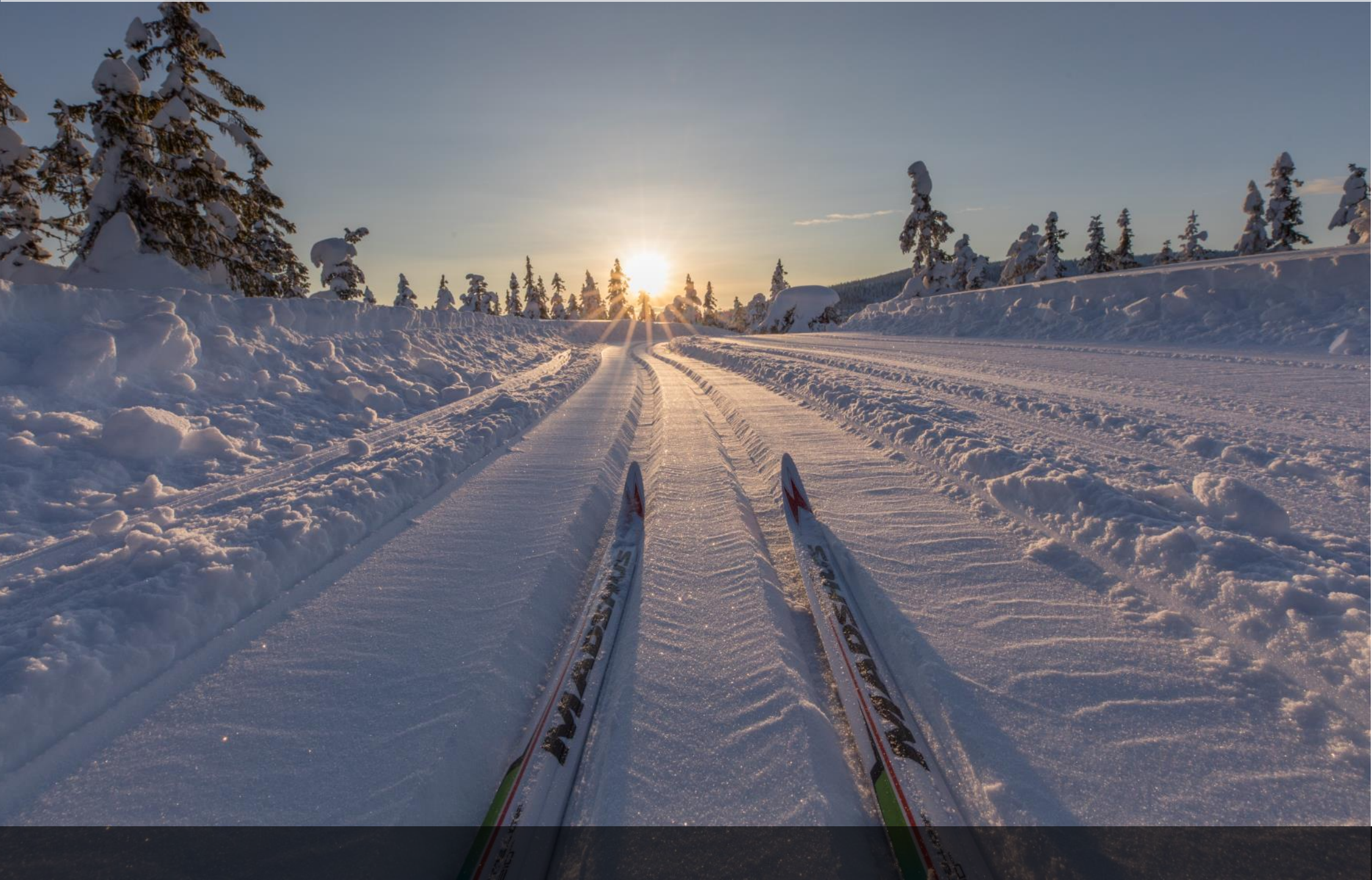
*Med forbehold om feil.*

*Alle opplyste satser gjelder for 2021, men det må påregnes at eksterne parter kan endre satser.*











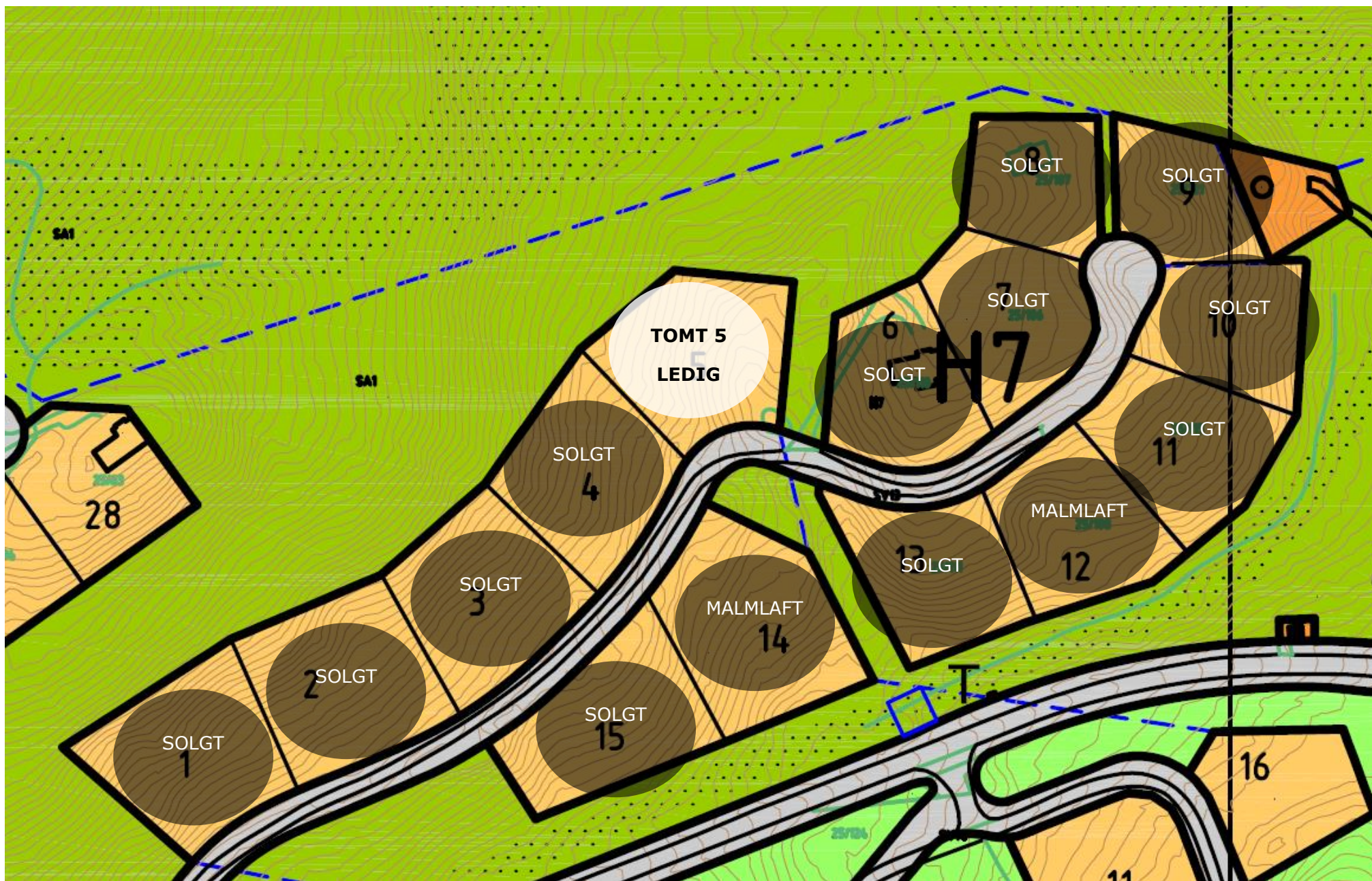




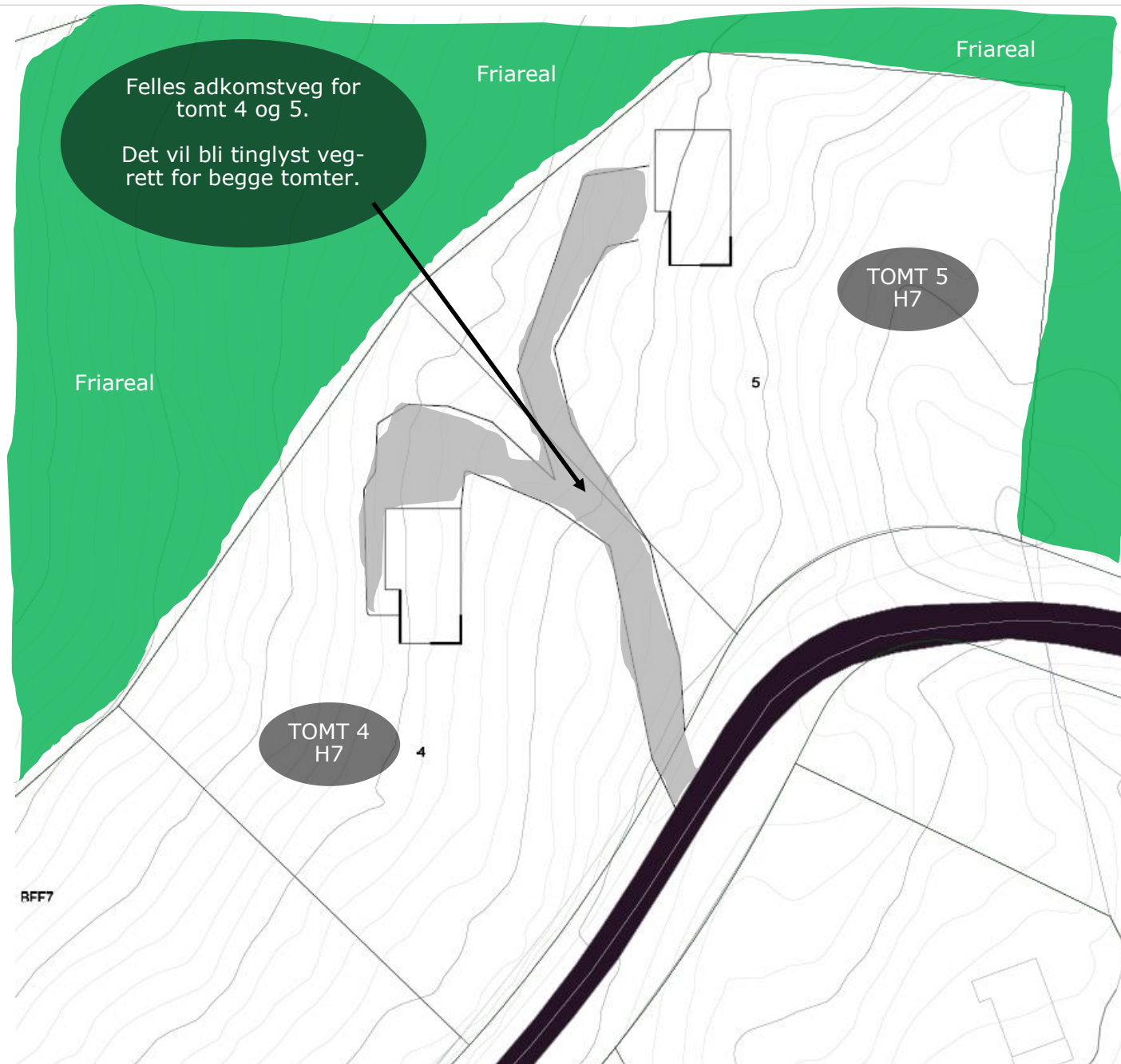






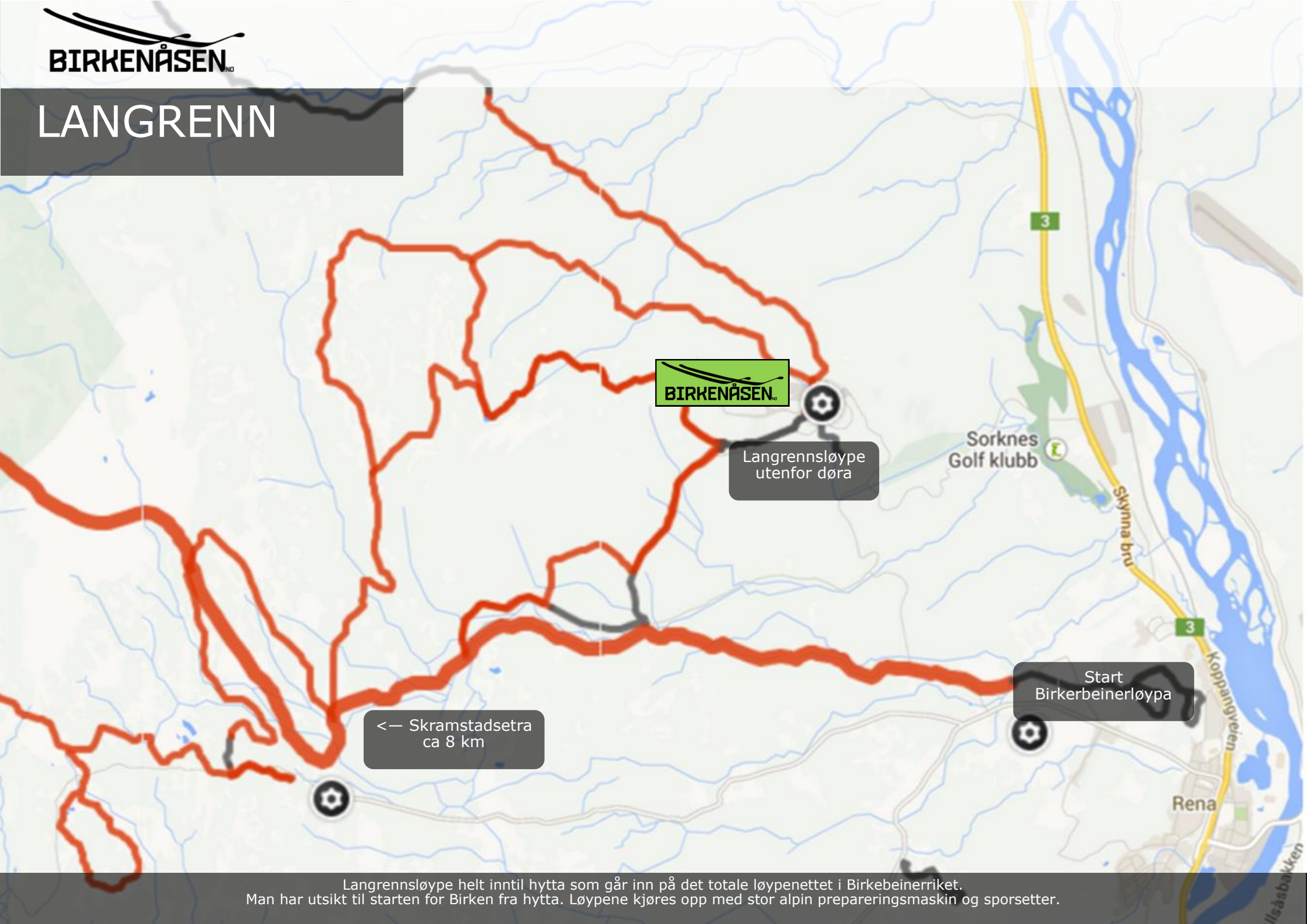








# LANGRENN



Langrennsløype  
utenfor døra

Sorknes  
Golf klubb

Skyrna bru

Start  
Birkerbeinerløypa

<— Skramstadsetra  
ca 8 km

Rena

Ilssåbakken

Langrennsløype helt inntil hytta som går inn på det totale løypenettet i Birkebeinerriket. Man har utsikt til starten for Birken fra hytta. Løypene kjøres opp med stor alpin prepareringsmaskin og sporsetter.

# ALPINT



Perfekt familieanlegg med barnebakke, terrengpark, kveldskjøring og kafeteria.  
Familieløypa er 1700 meter lang og har et fall på 240 meter. Bamsebakkene er 300-365 meter lange med en høydeforskjell på 40 meter.





Fra hytta kan du trække ut i det store nettet av sykkelveier i Birkebeinerriket!



# GOLF





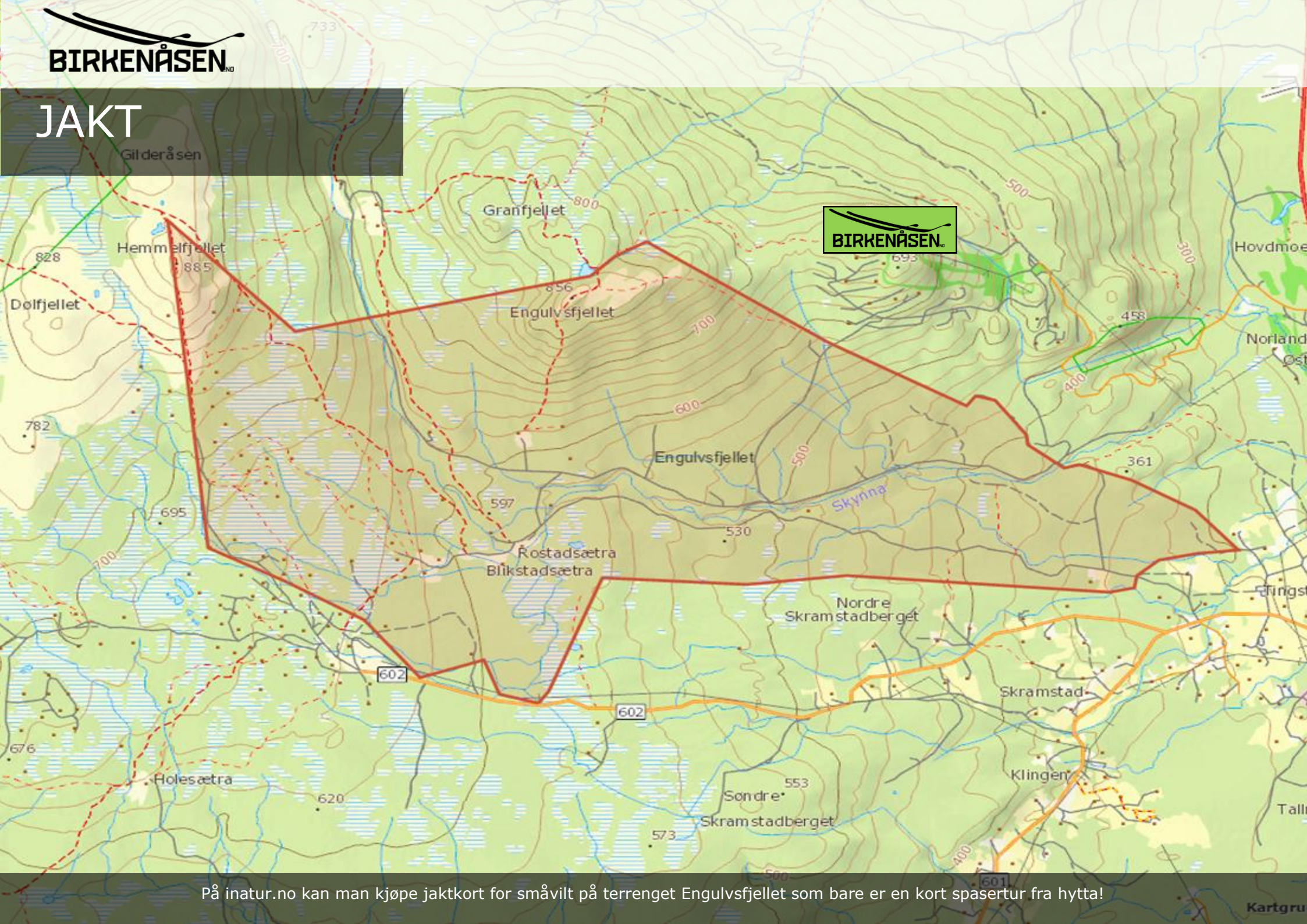
# FISKE



Ypperlige muligheter for fiske i fjellvann, bekker og elver. Renaelva er ansett for å være en av Norges beste og mest attraktive fiskeelver!



# JAKT



På inatur.no kan man kjøpe jaktkort for småvilt på terrenget Engulvsfjellet som bare er en kort spasertur fra hytta!



# KORT REISE

Ny motorvei

## Veibeskrivelse

Følg RV 3, 4,6 km nord for Rena sentrum, ta av til venstre ved Hovdmoen til Østerdalen Hotell / Sorknes golfklubb / YX bensinstasjon.

Sving til høyre før bensinstasjon langs med RV 3 og følg hovedvei 4,7 km mot Birkenåsen til du kommer til campingplass - parkeringsplasser til venstre.

Kjør rundt parkeringsplassen og følg vegen videre opp mot hyttefeltet.

\*Ny motorvei åpnet i 2020 \*Samme reisetid som Sjusjøen \*25-35 min raskere enn Trysilfjellet, Furutangen og Kvitfjell  
\*50-60 min raskere enn Gålå og Trysil-Knut Fjellsenter \*Birkenåsen er ca 14 mil fra Gardermoen, hvor tidene er beregnet ut i fra.



# KART

Ypperlige muligheter for jakt og friluftsliv



Birkenåsen Rena Alpin og skisenter

Sorknes Golfklubb

Flotte langrennsløyper i området!

Birkebeinerløypa går helt til Lillehammer

Sykelstier og -veger!

Tren i Birkebeinerterrenget

Flotte fiskemuligheter!

Glomma og Renaelva kun en kort biltur unna

Kort vei til Rena sentrum



## Utdrag fra reguleringsbestemmelser

### FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

Bebyggelsen skal være i 1 etasje evt. med sokkel-løsning der forholdene ligger til rette 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).

Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m for bygningskropp med 1 etasje. Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5 m for bygningskropp 1 1 etg. + u.etg eller hvor deler av hytte er i 2 etasjer.

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.

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

Bebyggelsen skal oppføres med tre som hovedmateriale og beisnes eller males med naturfarger i rødt, brunt, grått eller sort. Vinduer, vindusinnramming og vindskier kan være i andre farger.

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 m<sup>2</sup> (jfr prinsipper i veileder for hyttebebyggelse).

### FRITIDSBEBYGGELSE H7

Fritidsboligene tillates oppført med et bebygd areal (BYA) på inntil 220 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> av bygningsarealet til slikt formål.





### Om Malmlaft

Malmlaft er en eiendomsutvikler i det norske fritidsmarkedet. Vi har en stor tomtebank og bred erfaring i utvikling og salg av nøkkelferdige fritidsboliger. Vi leverer hytter av høy kvalitet til konkurranse-dyktige priser. Det skal være enkelt og trygt for våre kunder å anskaffe seg ny hytte.

**Tore Haugen** er utdannet på Handelshøyskolen BI og har jobbet med konsernregnskap og rapportering i Moelven Industrier ASA.

**Cato Haugen** er utdannet på Handelshøyskolen BI, har vært gründer i Vektorselskapet AS som ble solgt til Hafslund ASA i 2001. Han var konserndirektør i Hafslund når han i 2006 ønsket å fokusere på egne investeringer.

Malmlaft har inngått en samarbeidsavtale med **Marianne Haglund** i forhold til videreutvikling av Birkenåsen.

Marianne eier og driver **Haglund Eiendom AS** hvor hun primært kjøper og selger eiendom, i tillegg til utleie av ulike typer eiendommer til både privat- og bedriftsmarkedet. Marianne eier og drifter Mim Interiør i Haglund Drift AS.

Hun eier og drifter også **Skramstadseter Fjellstue**. Marianne brenner for lokal utvikling og ser frem til fullt fokus på utviklingen av Birkenåsen og Skramstadseter-området.

### Historie

Malmlaft er en av Norges eldste og mest anerkjente merkevarer i hyttesegmentet. Malmlaft har gradvis endret strategi fra å være en leverandør av laftekasser til å være en eiendomsutvikler. Dette i takt med endringen i markedet fra at kundene ønsket å gjøre mye selv i byggeprosessen, til at kundene nå ønsker en nøkkelferdig hytte.

### Økonomi

Malmlaft Eiendom AS har solgt over 350 nøkkelferdige hytter på egne tomter de siste ti årene. Dette utgjør en salgssum på over 1 MRD i samme periode. Selskapet er solid og har en egenkapital på 50 %.



På tomt			
Adresse tomt Birkenåsen hytteområde, område H7, tomt 5, 2450 Rena			
Gnr 25	Bnr 144	Areal 2763 kvm	i kommune Åmot kommune

Undertegnede gir herved følgende bindende kjøpsbekreftelse på ovennevnte tomt:

Pris	
kr 1.790.000,-	+ dokumentavgift, samt tinglysningsgebyr for skjøtet og evt. pantobligasjoner

Kjøper/e	
Kjøper 1 - navn m/blokkbokstaver	Kjøper 2 (evt) - navn m/blokkbokstaver
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Tlf	Tlf
E-post	E-post
Sted/dato	Sted/dato
Underskrift kjøper 1	Underskrift kjøper 2

Forutsetninger/betingelser
<p>Det benyttes nøytral meglerforbindelse med klientkonto (1822.71.11158 Megleroppgjøret Innlandet AS) for tomtekontrakt og -oppgjør. Tomt selges etter Avhendingsloven. Kontrakt inngås med Malmlaft Eiendom AS. Det innbetales 10 % til klientkonto innen en uke ved inngåelse av bindende kjøpsbekreftelse, resterende oppgjør når eiendommen er klar for overskjøting. Kjøper plikter å returnere dokumenter (kontrakt, egenerklæring, ID-kontroll mv.) til megler innen en uke etter mottak. Kjøper plikter å besørge innbetaling av resterende oppgjør for tomta til klientkonto innen en uke etter mottak av betalingsoppfordring fra megler, i motsatt fall vil det påløpe forsinkelsesrenter. Kjøper dekker offentlige avgifter.</p>

Akseptert av selger	
Sted/dato	Underskrift selger (etter fullmakt)
Firmanavn Malmlaft Eiendom AS, Norderhaug, Flendalsv. 298, 2420 Trysil	Org nr 979 123 884
Sendes til: Malmlaft Eiendom AS, e-post: <a href="mailto:post@malmlaft.no">post@malmlaft.no</a>	







# 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 vegger og tomtedeling. Neste skritt mht offentlig godkjenning vil være den enkelte byggesak.

Reguleringsbestemmelsene erstatter

- "Digeråsen Hyttefelt og Alpinområde" godkjent 28. juni 1990
- "Digeråsen hytteområde I" 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 sikringssone på 5 meter, jfr. Lov om Kulturminner § 8. Melding skal straks sendes kulturvernmmyndighetene 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)
- **SAMFERDSEL SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, ledd nr.2)**
  - Kjørvevei (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. forstøttingsmurer, 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 UBBYGD AREAL (UTENFOR BYGGETOMT)

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

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 tontegrensse fritidsbolig, 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, transformatorkiosker 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 bruksstillatelse 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 terrengknotene 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 bygges. 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 Gjerdet, 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 m<sup>2</sup> for Digeråsen 1 og 250 m<sup>2</sup> for Digeråsen 2 (jf 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 bebyggd areal (BYA) på inntil 220 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> av bygningsarealet til slikt formål.
- 2.1.3 H1-H8: Tillatt bebyggd 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 bebyggd areal (BYA) på inntil 150 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 nedfarter)

2.4.2 Det tillates etablert nødvendige bygninger for drift av skitrekk. Bygningene skal oppføres i 1 etasje med grunnflate inntil 50 m<sup>2</sup> (BRA).

2.4.3 Det tillates overbygg for pumpestasjoner og trafo inntil 15 m<sup>2</sup> (BRA) med maks mønehøyde 3m.

**2.5 ENERGIANLEGG**

2.5.1 Innenfor dette området tillates etablert nødvendige installasjoner for elforsyning (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 veiers 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 oppsamlingseenhet 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 frit 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).

#### **Estetik:**

- 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 inngjerdingssløsning.
- 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 terrenntilpasning (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 beskjeden 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 naturlig barriere, kan det i enkelte tilfeller være riktig at gårdsplassen inngjerdes selv om arealet overstiger 200/250 m<sup>2</sup>.  
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 strøm gjerde for en gruppe av sammenhengende tomter i beitesesongen (8-16 uker, 1. juni – 1. oktober), inkl permanente, solide hjørnestolper samt ferister.
- Løsning må være iht 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 Natrud  
Ordfører

