



STANGE KOMMUNE

**PLAN NR 339**  
**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FALLHØGDA DELFELT BFR3**

Dato: 30.10.2020	Sist revidert: 08.01.2021
Plankart er datert: 30.10.2020	Plankart sist revidert: 08.01.2021
Planen opphever del av/plan nr 219	

Vedtatt av kommunestyret i møte ..... sak nr .....
Vedtak:.....

## **1 PLANENS HENSIKT**

Hensikten med planen er å detaljregulere areal for friluftsliv og fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie. Planen skal sikre god tilgjengelighet til friluftsområdet og gode fellesområder og infrastruktur for hytteeierne. Den skal også gi mulighet for en mer fleksibel og utstrakt bruk av fritidsboligene ved å tilrettelegge for utleie.

## **2 GENERELT**

### **Tidsbegrenset rettsvirkning**

Reguleringsplanen ble fremmet med bakgrunn i et privat reguleringsforslag etter PBL § 12-11.

### **Planområdet**

Det regulerte området er vist på plankartet med plangrense.

### **Om utnyttelse**

For hvert område er det angitt maks m<sup>2</sup> BRA utnyttelse.

### **Om kulturminner**

Dersom der i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes Hedmark fylkeskommune, kulturseksjonen, jf. lov kulturminner 8 annet ledd.

### **Om elektrisitetsforsyning.**

Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnettet.

## **3 REGULERINGSFORMÅL**

### **REGULERINGSFORMÅL**

Området er regulert til følgende formål (jf. plan – og bygningslovens § 12- 5)  
(SOSI - koder i parentes):

### **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

**(§ 12-5, nr. 1)**

- Fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie (1120)

### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, nr. 2)**

- Veg SV (2010)
- Parkering SPA (2080)

### **LANDBRUKS – NATUR OG FRILUFTSFORMÅL**

**(§ 12-5, nr. 5)**

- Friluftformål (5130)

## **4 BESTEMMELSER**

### **§ 1. FELLESBESTEMMELSER**

#### **1.1 Fradeling**

Før tomter kan fradeles innenfor formålet kombinert bebyggelse og anlegg (BFR3.1-3.7), skal det foreligge godkjent tomtedelingsplan. Det kan utarbeides tomtedelingsplan for et enkelt delfelt og fradeles tomter iht denne planen. Tomtedelingsplanen skal angi fordeling av bruksenheter mellom tomtene og kun vise eiendomsgrenser og antall bruksenheter innenfor delfeltet.

SPA1 kan fradeles uten tomtedelingsplan.

#### **1.2 Terrenginngrep**

Alle anleggsarbeider i forbindelse med opparbeidelse av veg, bygninger og tekniske anlegg, skal utføres på en mest mulig skånsom måte for å bevare eksisterende terreng. Berørte områder skal dekket med stedlige masser for raskest mulig å oppnå sin opprinnelige flora. Det skal ligge arkitektonisk kvalifiserte vurderinger til grunn for innpassing og fordeling av bygningsmassen i terrenget.

#### **1.3 Skjæringer og fyllinger**

Skjæringer og fyllinger skal ikke overstige 1,5 meter. Høyde på grunnmur/fundament kan være maks 1,5 m over gjennomsnitt eksisterende terreng. Dersom grunnmurs-/fundament høyden overskrider 1,5 meter over eksisterende terreng eller topp skjæring i bakkant overskrider en høyde på over 2,5 meter over topp grunnmur/fundament, må det benyttes avtrappende bygningsløsninger eller underetasje for å ta opp deler av terrengfallet.

Det kan gjøres unntak til maks skjæring for biloppstillingsplass/carport langs vei og for opparbeidelse av regulert vei.

Dersom det foreligger spesielle grunner for det kan punktet fravikes. Det må dokumenteres og argumenteres for i byggesøknaden og vurderes av kommunen.

#### **1.4 Overskuddsmasser**

Overskuddsmasser kan benyttes innen reguleringsområdet til klargjøring av tomter for utbygging.

#### **1.5 Støttemurer og gjerder**

Forstøtningsmurer eller gjerder skal ikke oppføres høyere enn 1m mot veg og skal i materiale og fargeholdning tilpasses bebyggelsen.

Som inngjerding tillates gjerder med maksimal høyde 1,0 m. Det kan inngjerdes et areal på maksimalt 500 kvm for hver tomt. Innhegningen skal ha tilknytning til bebyggelsen og ha god tilpasning til omgivelsene.

#### **1.6 Utforming og plassering av bebyggelse (kommunens estetiske retningsl. og pbl 29-2)**

Fritidsboliger og uthus skal ha en funksjonell og estetisk god utforming. Plasseringen skal bidra til å skape romlig og formmessig sammenheng med bebyggelsen innen et naturlig tilgrenset område. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget best mulig og ligge naturlig i

landskapet. Bebyggelsen skal i utformingen, detaljering, materialbruk og farge gis et arkitektonisk uttrykk som kan bidra til at bygningen(e) blir et positivt element i landskapet (fjernvirkning) og for nære omgivelser (nærvirkning). Søkere skal gjøre greie for de arkitektoniske og estetiske sider ved tiltaket ved søknad om rammetillatelse eller byggesøknad.

Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning (tretak og torvtak inkludert). Solcellepanel på tak kan vurderes godkjent ut fra art og omfang, forutsatt at det er gjort grep for å unngå unødvendig refleksjon. Fasadekledning skal utføres i naturmaterialer, som tre, skifer, naturstein. Fargesetting skal være i jordfarger, avdempet og tilpasset nabobygninger.

### **1.7 Terrasse**

Det er tillatt å føre opp terrasse på inntil 20% av maksimalt tillat BRA av fritidsboligen.

### **1.8 Parkering**

Parkeringsareal skal dekket innenfor hver tomt separat eller ved felles parkering for flere tomter. Det kan avsettes minst én plass og maks to parkeringsplasser per bruksenhet.

### **1.9 Garasje/uthus**

Garasje parallelt med vegen tillates 1,5 meter fra formålsgrensen, garasje med innkjøring på tvers av vegen tillates 4 meter fra formålsgrensen. Materialvalg, takvinkel, form og farge på garasje/uthus skal tilpasses fritidsboligen. Garasjen kan legges i nabogrense og eventuelt sambygges med naboens garasje. Garasje kan oppføres utenfor byggegrensen.

Anneks, uthus, garasje og boder kan maksimalt bebygges med samlet bruksareal på 50 m<sup>2</sup> per bruksenhet. Disse kan bygges i 1 etasje med gesimshøyde inntil 3,0 meter. Det tillates sanitærinstallasjoner i alle bygg.

### **1.10 Overvann**

Overflatevann skal føres til terreng og ledes åpent.

### **1.11 Dokumentasjonskrav ved byggesøknad/rammesøknad**

- bebyggelsens plassering, etasjetall, høyde, takform, farge og materialbruk
- adkomst, biloppstillingsplass(er) og garasje/carport med angivelse av høyde og adkomst til bolig
- arealer som skal opparbeides og beplantes
- Forstøtningsmurer og fylling/skråning større enn 1,5 m er ikke tillatt
- nye terrenghøyder som viser arrondering av tomte og forholdet til nabotomter
- gjerder, forstøtningsmurer, eventuell støyskjerming
- profiler og snitt som viser eksisterende terreng og nytt terreng
- overvannshåndtering
- marksikringsplan

## **BYGGEOMRÅDER**

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

#### ***2.1 Fritidsbebyggelse delfelt BFR3.1***

Byggeområdet skal nyttes til fritidsboliger tilrettelagt for utleie med tilhørende anlegg som garasje/uthus og lignende. Innenfor BFR3.1 tillates det å oppføre 4 fritidsboliger med tilhørende anlegg med BRA maks 190 m<sup>2</sup> per bruksenhet.

Fritidsbebyggelse kan føres opp med inntil to plan inkludert underetasje. Gesims og mønehøyde skal ikke overstige hhv. 7,0 m og 9,0 m over gjennomsnitt eksisterende terreng.

#### ***2.2 Fritidsbebyggelse delfelt BFR3.2***

Byggeområdet skal nyttes til fritidsboliger tilrettelagt for utleie med tilhørende anlegg som garasje/uthus og lignende. Innenfor BFR3.2 tillates det å oppføre 3 fritidsboliger med tilhørende anlegg med BRA maks 130 m<sup>2</sup> per bruksenhet.

Fritidsbebyggelse kan føres opp med inntil to plan inkludert underetasje. Gesims og mønehøyde skal ikke overstige hhv. 7,0 m og 9,0 m over gjennomsnitt eksisterende terreng.

#### ***2.3 Fritidsbebyggelse delfelt BFR3.3***

Byggeområdet skal nyttes til fritidsboliger tilrettelagt for utleie med tilhørende anlegg som garasje/uthus og lignende. Innenfor BFR3.3 tillates det å oppføre 2 fritidsboliger med tilhørende anlegg med BRA maks 130 m<sup>2</sup> per bruksenhet.

Fritidsbebyggelse kan føres opp med inntil to plan inkludert underetasje. Gesims og mønehøyde skal ikke overstige hhv. 5,5 m og 7,0 m over gjennomsnitt eksisterende terreng.

#### ***2.4 Fritidsbebyggelse delfelt BFR3.4***

Byggeområdet skal nyttes til fritidsboliger tilrettelagt for utleie med tilhørende anlegg som garasje/uthus og lignende. Innenfor BFR3.4 tillates det å oppføre 5 fritidsboliger med tilhørende anlegg med BRA maks 190 m<sup>2</sup> per bruksenhet.

Fritidsbebyggelse kan føres opp med inntil to plan inkludert underetasje. Gesims og mønehøyde skal ikke overstige hhv. 5,5 m og 7,0 m over gjennomsnitt eksisterende terreng. Møneretning skal ligge langs koteretningen. Takopplett inntil 1/3 av fasade regnes ikke med i gesimshøyden.

#### ***2.5 Fritidsbebyggelse delfelt BFR3.5***

Byggeområdet skal nyttes til fritidsboliger tilrettelagt for utleie med tilhørende anlegg som garasje/uthus og lignende. Innenfor BFR3.5 tillates det å oppføre 13 fritidsboliger med tilhørende anlegg med BRA maks 130 m<sup>2</sup> per bruksenhet.

Fritidsbebyggelse kan føres opp med inntil to plan inkludert underetasje. Gesims og mønehøyde skal ikke overstige hhv. 5,5 m og 7,0 m over gjennomsnitt eksisterende terreng. Takopplett inntil 1/3 av fasade regnes ikke med i gesimshøyden.

Søkk i terreng ved gammel kjerrevei kan heves til gjennomsnittlig terreng.

### **2.6 Fritidsbebyggelse delfelt BFR3.6**

Byggeområdet skal nyttes til fritidsboliger tilrettelagt for utleie med tilhørende anlegg som garasje/uthus og lignende. Innenfor BFR3.6 tillates det å oppføre 6 fritidsboliger med tilhørende anlegg med BRA maks 130 m<sup>2</sup> per bruksenhet.

Fritidsbebyggelse kan føres opp med inntil to plan inkludert underetasje. Gesims og mønehøyde skal ikke overstige hhv. 5,5 m og 7,0 m over gjennomsnitt eksisterende terreng. Takopplett inntil 1/3 av fasade regnes ikke med i gesimshøyden.

Søkk i terreng ved gammel kjerrevei kan heves til gjennomsnittlig terreng.

### **2.7 Fritidsbebyggelse delfelt BFR3.7**

Byggeområdet skal nyttes til fritidsboliger tilrettelagt for utleie med tilhørende anlegg som garasje/uthus og lignende. Innenfor BFR3.7 tillates det å oppføre 7 fritidsboliger med tilhørende anlegg med BRA maks 190 m<sup>2</sup> per bruksenhet.

Fritidsbebyggelse kan føres opp med inntil to plan inkludert underetasje. Gesims og mønehøyde skal ikke overstige hhv. 7,0 m og 9,0 m over gjennomsnitt eksisterende terreng.

### **2.8 Fritidsbebyggelse BFR4, BFR6, BFR7**

I de enkelte byggeområder kan det føres opp inntil følgende andel fritidsboliger:

Største tillatt samlet areal BRA for fritidsboliger og uthus varierer i henhold til tabellen, henholdsvis 130 m<sup>2</sup>, 150 m<sup>2</sup>, 170 m<sup>2</sup> og 190 m<sup>2</sup>. BRA for fritidsboligen er maksimalt 100 m<sup>2</sup>, 120 m<sup>2</sup>, 140 m<sup>2</sup> og 160 m<sup>2</sup>, uthus ikke være større enn 50 m<sup>2</sup>.

<b>Felt - Total daa</b>	<b>Maksimalt antall fritidsboliger</b>	<b>Maksimal fordeling BRA</b>	<b>Maksimal BRA pr. felt</b>
BFF4 - 36,9	23	40 % BRA 190 m <sup>2</sup> 60 % BRA 130 m <sup>2</sup>	3542 m <sup>2</sup>
BFF6 - 51,7	29	100 % BRA 150 m <sup>2</sup>	4350 m <sup>2</sup>
BFF7 - 18,7	12	100 % BRA 150 m <sup>2</sup>	1800 m <sup>2</sup>

Tabellen viser fordeling av fritidsboliger med ulik BRA. Inkludert i BRA er hovedbygg og anneks. Anneks kan utgjøre 50 m<sup>2</sup> av den totale BRA.

Før tillatelse til tiltak kan gis, skal det foreligge en detaljregulering for det enkelte felt i BFF3 - BFF8 samt BKB1. Her skal også interne, private veger være løst med prinsipløsninger for oppbygging, høyder og kurvatur. Søknad om byggemelding for hver enkelt tomt skal vise bygningenes plassering med høydeangivelse for gulv, gesims- og mønehøyde.

Kommunen kan i tillegg til detaljreguleringen kreve annen dokumentasjon som snittlinjer, perspektivtegninger, oppriss, eksisterende vegetasjon mv.

## **§ 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, nr. 2)**

### **3.1 Kjøreveg SV2 og SV3**

Det skal opparbeides privat veg fra fylkesvegen. Vegen kan reguleres med bom for å hindre uønsket adgang for motoriserte kjøretøy.

### **3.1 Kjøreveg SV1**

Det skal opparbeides privat veg internt på bebyggelsesområdet BFR3.

### **3.2 Avkjøringer**

Avkjøring vist med avkjørselspil i plankart. Frisiktzone ved avkjøringer skal utføres ihht. vegnormalen. De eksakte innkjøringene til de enkelte tomtene skal først fastsettes gjennom byggesøknad.

### **3.3 Kabel-, veg- og VA anlegg**

Veg- og VA-anlegg skal utføres etter kommunal standard. VA-anlegg skal godkjennes av kommunen. Det vil bli tilknytningsplikt til felles vann- og avløpsledning for alle eiendommer.

### **3.4 Parkering SPA1**

Innenfor formålet kan det oppføres servicebygg på samlet inntil 200 m<sup>2</sup> og maks mønehøyde 7,0 meter. I tillegg kan det opparbeides parkering.

### **3.5 Parkering SPA2**

Innenfor formålet kan det opparbeides parkering.

### **3.6 Parkering SPA3**

Innenfor formålet kan det opparbeides parkering.

## **§ 4. LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (§ 12-5, nr. 5)**

### **4.1 Friluftsmål**

I friluftsområdene kan det opparbeides turstier og skiløyper. Opparbeidede turveger kan benyttes som adkomst for nødvendig vedlikehold og til tekniske installasjoner. Friluftsområdene kan nyttes til lek og opphold. Det kan anlegges liten gapahuk, bord og benker, lekeapparater, fast grill/ildsted osv. i området. Hogging for utsikt skal kun skje i samråd med grunneier. Det tillates ikke lagt hageavfall eller annet avfall i friluftsområdene.

## **§ 5 REKKEFØLGEKRAV**

### **5.1**

Før det kan søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for fritidsbebyggelse skal det foreligge ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for adkomstvei.

### **5.2**

Ved utbygging av hyttefelt skal det utarbeides VA-plan og benyttes fellesløsninger når dette er mulig. Planen må utarbeides av en fagkyndig konsulent og godkjennes av kommunen før utbygging.

### **5.3**

Ved planlegging og gjennomføring av bygge-, anlegg- og gravearbeider, skal nødvendige tiltak iverksettes slik at massehåndtering ikke fører til helse- eller miljøskade, jf. Forskrift om begrenning av forurensning.

### **5.4**

Vann- og avløpssystemet skal bygges samtidig med utbygging av annen infrastruktur og skal være ferdigbygget med tilstrekkelig kapasitet før første helårsbolig eller fritidsbolig kan ferdigstilles.

### **5.5**

Utbygging kan ikke finne sted før nødvendig infrastruktur (teknisk og annen infrastruktur som løsninger for gående og syklende, anlegg for håndtering av overvann, samt smett og grønnstrukturer) er etablert, eller sikret at vil bli etablert. «Blågrønn struktur», herunder overvannsløsning, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Midlertidig brukstillatelse, med en angitt frist for gjennomføring, kan vurderes i de tilfeller uteareal ikke lar seg opparbeide samtidig med øvrig bebyggelse og anlegg.

### **5.6**

Opparbeidet vei må ha tilstrekkelig sikring mot utilsiktede hendelser som ras og flom. Veien må dokumenteres sikret til sin bruk før hyttefeltet kan tas i bruk.