



Områdeplan Birkenåsen

Reguleringsbestemmelser
PlanID: 042920190200

Områderegulering

Datert dato: 10.08.2020 Sist revidert dato: 07.10.2025

Vedtatt av kommunestyret 17.09.2025 Sak PS 2025/43

ArkivsakID: 2019/822 og 2020/153

PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for en forsvarlig videre utbygging av fritidsboliger, servicebebyggelse og aktivitetsområder i Birkenåsen.

- Trygge og gode bo- og aktivitetstilgjengelighet.
- Minst mulig avtrykk på natur og miljø.
- God tilrettelegging for naturopplevelser og aktiviteter hele året.
- Rom for tilpasning til utviklingsbehov og -muligheter, spesielt innen miljø og bærekraft.

1 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

1.1 Funksjons- og kvalitetskrav (PBL §12-7 nr. 4)

1.1.1 Universell utforming

- a) Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle, jf. rundskriv T-5/99 fra MD. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. gjeldende Teknisk forskrift.

1.1.2 Estetisk utforming

- a) Bebyggelse og aktivitetsanlegg skal gis en utforming/ fargebruk som harmonerer med sted og landskap. Viktige føringer er angitt under det enkelte arealformål.

1.1.3 Utendørs gatebelysning

- Belysning må løses på en måte som skjermer lyskilde slik at en unngår lysforurensning til bebyggelse-/landskapet rundt.
- Utelys i gater og gårdsrom skal fortrinnsvis plasseres på bygningsvegg og lyskilde skal være skjermet.

1.1.4 Terreng-/ vegetasjonsbehandling

- Terrengingrep slik som byggegroper, interne veger, parkeringsplass og ledningsgrøfter, skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget. Ved alle tiltak innenfor planområdet skal det umiddelbart etter avsluttet arbeid sørges for at terrenget istandsettes og tilsåes / tilplantes med stedegent plantemateriale alternativt ta vare på torv i forbindelse med vegbygging og grunnarbeid på tomter til bruk ved senere landskapspleie. Vegetasjonen, særlig større trær, skal bevares så langt som mulig.

1.1.5 Vann og avløp

- Alle byggeområder skal kobles til kommunalt vann og avløp jf. pbl. § 30-6.

1.1.6 Overvannshåndtering

- Krav til fordrøyning av overvann (25-års regn) pr. delfelt skal løses ihht denne tabellen:

Område	Areal av felt (m ²)	Avrenning i urørt tilstand (l/s)	Avrenning ved full utbygging (l/s)	Fordrøyningsbehov (m ³)
Eksisterende hytteområder	650000	579	1621	3794
FBF6	7800	18	39	20
FBF10	29500	41	90	99
FBF11	75800	70	154	389
FBF12-FBF13	94200	100	219	353
FBF14	49800	77	170	156
FBF15	50200	49	107	195
FBK1	29100	41	114	153
KBA1	71800	100	280	375
KBA2	11500	22	60	53

- Overvannsløsning skal beskrives i en detaljert overvannsplan jf. krav til detaljreguleringsplan (§2.1) og situasjonsplan (§3.1). Overvannsplan skal redegjøre for hvordan overvann er ivarettatt og eventuelle konsekvenser for nedenforliggende områder. Overvannsplanen skal svare på hvordan man kan lede overvann fra nye utbyggingsområder gjennom eksisterende bebyggelse på en trygg måte. Flomveier skal vises i overvannsplan. Overvannsplan og valgt overvannsløsning skal godkjennes av kommunen i forbindelse med detaljregulering av de enkelte delfelt.

- c) Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for overflatevann, drensvann og takvann ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal legges til grunn 0-utslipp for opp til 20 års-regn til felles overvannsanlegg fra byggeområder. Alle bekkegjennomføringer/ stikkrenner skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200 års nedbørsintensitet og med en sikkerhetsmargin (klimapåslag) på +40%.
- d) Dam for snøproduksjon skal tilrettelegges som fordrøyningsmagasin ved flom (§4.3.2). Dam utformes på en slik måte at den ivaretar sikkerhet for barn, samt at overvann føres trygt og erosjonssikkert ut av området gjennom kulvert og videre ut i eksisterende vannveier.
- e) Ved bygging av skiløype sør for bebyggelsen i FBF5, FBF6 og FBF10 skal det etableres fordrøyningsanlegg for overvann der hvor løypa krysser vannførende søkk og bekker.
- f) Overvann fra kjørevegarealene kan avvannes til grøfter langs veibanene. Grøftene skal utformes med terskler som bidrar til ytterligere fordrøyning.
- g) Overvann skal håndteres innenfor det konkrete parkeringsareal (P), og skal utformes med regnbed og/eller overvannsdam.

1.2 Verneverdier og naturmangfold (PBL §12-7 nr. 6)

- a) Ved istandsetting etter terrenginngrep eller opparbeiding av utomhusarealer/ aktivitetsanlegg tillates ikke brukt planter som står på Artsdatabankens fremmedartsliste (www.artsdatabanken.no).

1.3 Parkering (PBL §12-7 nr. 7)

- b) For FBF1-9 og UTL gjelder: Det skal opparbeides min. 2 parkeringsplasser á 18m² pr. tomt.
- c) For FBF10-15, FBK1 og KBA1-2 gjelder: For enkelthytter og leilighetsbebyggelse skal det beregnes 1,0 p-plass pr. boenhet ≤ 75m² (BRA) og 2 p-plasser pr. boenhet >75m² (BRA). For nærings- og tjenesteyting skal det beregnes 1 plass pr. 50 m² BRA. Hver p-plass beregnes med størrelse 18m².
- d) Oppstilling av campingvogner er ikke tillatt (kun i byggeperiode).

1.4 Byggegrenser (PBL §12-7 nr. 2)

- a) Hvis ikke annet er vist på plankart er byggegrense sammenfallende med formålsgrense. For offentlig ledningsanlegg gjelder en byggegrense på 4 m til hver side for ledning.

1.5 Miljøkvalitet (PBL §12-7 nr. 3)

1.5.1 Støy, støv og luftkvalitet

- a) Grenseverdiene for støy gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 (eller senere utgaver som erstatter denne) skal gjelde for planområdet. Alle fritidsboliger skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under angitte grenseverdier.
- b) Retningslinjer i T-1442 kap. 4 om begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet legges til grunn i bygge- og anleggsfasen.
- c) Enkeltkilder for støy skal rettes bort fra boligområder/områder med støyømfintlig bebyggelse.
- d) Grenseverdiene for støy gjelder både for planområdet og eksisterende omkringliggende støyømfintlige arealer.

- e) Støy og støv fra anleggs- og aktivitetsområder mm skal holdes innenfor kravene gitt i relevant regelverk og veiledere (som T-1442, forskrift om miljørettet helsevern, forurensningsforskrifter, helsedirektoratets veileder for musikkanlegg og helse IS-0327 og annet relevant regelverk).
- f) Tyngre anleggstrafikk/ virksomhet tillates hverdager (mandag - fredag) mellom kl 07.00 – 19.00 og lørdager mellom kl 07.00 og 15.00, men ikke i høytider (inkl. juleferie og påskeferie) og på offentlige fridager.
- g) Bestemmelsene gjelder ikke varelevering, brøyte- eller løypekjøring.

1.5.2 Forurensning

- a) Senterområde (KBA1) og nye områder for fritidsbebyggelse skal forsynes med et fungerende søppelhåndteringssystem iht. gjeldende normer.
- b) Det tillates ikke tiltak som forårsaker forurensning eller tilslamming av Kvannbekken og Kvannbekken naturreservat som ligger nedstrøms planområdet.

1.6 Samfunnssikkerhet (PBL §12-7 nr. 1, 2, 4)

- a) Brannbil og utrykningskjøretøy skal ha adkomst til alle fritidsboliger, service-/ næringsbebyggelse.
- b) Nye byggeområder skal forsynes med brannhydranter, med unntak av de områder der brannvann tillates fraktet. Brannhydranter forutsettes plassert slik at de ikke står i veien for vedlikehold og samtidig så nært veg at de enkelt kan gjøres tilgjengelig ved store snømengder.

1.7 Energi (Pbl §12-7 nr. 8)

- a) Det skal vurderes bruk av bergvarme, bioenergi eller andre miljøriktige energikilder for den tyngre bebyggelsen i sentrumsområdet (byggeområde kombinert bebyggelse og anleggsformål KBA1).

1.8 Miljøhensyn ved gjennomføring av planen (PBL §12-7 nr. 12)

- a) I forbindelse med rammesøknad for bebyggelse i sentrumsområdet (byggeområde kombinert bebyggelse og anleggsformål KBA1) skal det redegjøres for valg av energiløsning og hvordan den skal implementeres i byggeprosjektet. For de samme områdene skal det også redegjøres for bruk av tre som byggemateriale og valg av løsninger (materialer, transport, drift) som teller positivt i klimaregnskapet. Miljøvennlige løsninger skal prioriteres dersom det ikke blir vesentlig dyrere enn alternative vanlig benyttede løsninger.

1.9 Krav om utomhusplan/ landskapsplan (PBL §12-7 nr. 11)

- a) For byggeområder fritidsbebyggelse konsentrert (FBK) og kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA) skal det sammen med søknad etter PBL § 20-1, legges fram en utomhusplan (landskapsplan) i målestokk 1: 200/1:500. Utomhusplanen skal vise følgende:
 - Eksisterende situasjon med eventuelle tomtegrens, byggelinjer og evt. frisiktlinjer. Atkomstveg, nabobebyggelse (m/angivelse av møneretning og antall etasjer), evt. eksisterende bebyggelse på tomta, ledninger for vann og kloakk, nordpil.
 - Planlagt bebyggelse med terrasser og evt. forstøtningsmurer. Høyde på gulv i første etasje/hovedplan.

- Uthus/boder eller anneks som er tillatt på tomta innenfor maksimalt angitt BYA.
- Husplassering angitt med koordinater på minimum 2 hushjørner.
- Ytre mål på husene, avstand til nabogrenser og avstand til midten av veg.
- Kotehøyder på bebyggelsens inngangsplan, ved biloppstillingsplass og ved innkjøringen til tomta/feltet. Terrengfall vist med terrengkoter (eksisterende og nye) og høydetall.
- Behandling/ opparbeidelse av den ubebygde delen av tomta. Planen skal vise: eksisterende vegetasjon som bevares, terrengbehandling med nye koter og punkthøyder, eventuelle forstøtningsmurer og andre konstruksjoner, belegg på interne veier, stier og plasser samt ny vegetasjon.
- Eventuelle levegger skal framgå av planen.
- På utomhus-/landskapsplan (evt. egen plan) skal det angis områder for permanent lagring av snø samt hvilke vegger/gater som til enhver tid skal være ryddet og framkommelige for utrykningskjøretøy.
- Overvannshåndtering jf pkt 1.1.6.

1.10 Strøm og kabler

- a) Elektrisitets- og telekommunikasjonslinjer skal fremføres som jordkabel, fortrinnsvis i eller langs atkomstvegene eller i felles grøft med vann og avløp. Dersom nye anlegg for telekommunikasjon må oppføres i området skal dette løses gjennom en dispensasjons-søknad. Nye trafokiosker i planområdet skal vises på situasjons/tomtedelingsplan og plasseres inntil veggrunn.

1.11 Skilting

- a) Skilt- og reklame skal gis en utforming som harmonerer med bebyggelsen og strøkets karakter.
- b) Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims.

1.12 Gjerder/ flaggstenger/ frittstående portaler/ levegger

- a) Flaggstenger eller frittstående portaler tillates ikke på den enkelte hyttetomt.
- b) For eiendommer med frittliggende fritidsboliger tillates inngjerding av maksimalt 700 m² per eiendom, men ikke mer enn 1/3 av tomtens areal. For leilighetskomplekser tillates rekkverk rundt terrasse/ platting på terreng og inngjerding av felles opparbeidede uteoppholds-/ lekeplasser.

1.13 Sti og løypeplan. Krav om avbøtende tiltak jf. KU villrein

Det skal utarbeides en sti- og løypeplan som binder de to utbyggingsområdene Skramstadsetra og Birkenåsen sammen. Sti- og løypeplanen skal ta hensyn til villreinen og dens arealbruk gjennom å styre ferdselen fra hytteområdene til områder som gir minst mulig skade for villreinen. Stikkord for innhold:

- Etablering attraktive nærturer (til fots, med ski og sykkel) for hyttefolk og fastboende inkl. stoppe-/rastesteder med ulike aktiviteter (gapahuker, trygge bålplasser, rasteplassmøbler, enkle tilbud lek/mosjon). Mest tilrettelegging i og i nærheten av byggeområdene og vekk fra villreinenes viktigste områder (unngå økt ferdsel mot fjellområdene i vest).

- Øremerkede parkeringsplasser for brukere av sti-/løypenett.
- Informasjon om villreinen som sier noe om når og hvor den er til ulike tider og hvor det anbefales å ferdes. Informasjonstavler på strategiske steder som ved øremerkede p-plasser (ved starten av stier/ skiløyper). Innarbeide rutiner/ ansvar for oppdatert digital informasjon om villreinen på hensiktsmessige plattformer.
- Helårs vegforbindelse etter eksisterende skogbilvegnett mellom Birkenåsen og Skramstadsetra inkl. nødvendig oppgradering.

Krav mht godkjenning og når planen skal være godkjent og realisert, se Rekkefølgebestemmelser § 6.1.1 d).

1.14 Utbyggingsramme mht. antall enheter

Maksimalt antall nye enheter (hytter/ leiligheter) er 650 nye enheter jf. konklusjoner i KU villrein. Fordeling av enheter på det enkelte nye byggeområde er dels gitt i planbestemmelsene og forutsettes dels avklart på detaljregulerings nivå (FBF15, FBK1 og KBA2).

Nye og omregulerte byggeområder inkl. maks. rammer antall fritidsboliger:

TYPE OMRÅDE	AREAL DAA	ANTALL ENHETER	SENGER
Fritidsbolig frittliggende (FBF10-15)	266	320	1920
Fritidsbolig konsentrert (FBK1)	29,1	75	450
Kombinert Fritidsbebyggelse frittliggende/ konsentrert/ Fritids- og turistformål (KBA1-2)	83	255	1530
	475	650	
Revidert ramme etter mekling		650	

2 KRAV OM DETALJREGULERING

2.1 Krav om detaljregulering (felt FBF11-15, FBK1, KBA1-2)

- For hver av feltene FBF11-15, FBK1 og KBA1-2 kreves godkjent detaljregulering av hele feltet før en kan få behandlet den enkelte byggesak. Avgrensning av detaljplaner skal også kunne inkludere inntil-liggende arealformål i den grad dette har betydning for helheten og endelig avgrensning avklares i samråd med planmyndigheten i Åmot kommune. For KBA2 skal det i forbindelse med detaljreguleringen utarbeides illustrasjonsplan (inkl. illustrasjon av høyder og landskapsvirkning) som skal godkjennes av planutvalg. (Se også §1.9 mht krav om utomhusplan/landskapsplan)
- Krav til innhold og plandokumenter:
 - Skal vise byggetomter for planlagt bebyggelse med vegadkomst (evt. møteplasser og midlertidig riggplass) og parkeringsløsning.
 - Skal vise viktig grønnstruktur som evt. lekeplass, stier, skiløyper og adkomst til omkringliggende sti-/løypenett.
 - Arealbruk (byggetomter, veger, grønnstruktur mv.) skal vises som reguleringsformål på plankart og overleveres kommunen på sosi-format ihht Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.
 - Påse at framkommelighet for utrykningskjøretøy er løst.

- Ivaretagelse av store verdifulle trær og evt. våtmark (som ikke bør bebygges) gjennom innmåling og tilstrekkelig hensyntaking mht avstand bebyggelse og andre terrenginngrep.
- c) Egen teknisk plan for vann, avløp, EI (evt. trafo) og bredbånd skal utarbeides, og planlegges for å hensynta eksisterende vegetasjon. Plassering av uttak for brannvann (brannhydranter).
- d) Egen plan for overvannshåndtering innenfor/ ut av planområdet (jf §1.1.6) inkl. dimensjonering og plassering av nødvendig fordrøyning, f.eks. vha. fordrøyningsmagasiner pr. område. Plan for håndtering av overvann skal dekke hele det aktuelle planområdet, samt berørte byggeområder nedstrøms.
- e) Ved felles detaljreguleringsplan for FBF15, FBK1 og KBA2 vil det være anledning til å justere antallet internt mellom feltene, men slik at antallet totalt ikke overstiger 265 enheter. Dette må i tilfelle skje innenfor gitte utnyttelsesgrad for FBF15, FBK1 og KBA2.

3 KRAV OM SITUASJONSPLAN

3.1 Situasjonsplan

- a) I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bebyggelse (eksisterende, omsøkt og framtidig) og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På situasjonsplanen skal det angis vegadkomst og areal for parkering, evt. forstøtningsmurer og den terrengmessige utførelse inkl. høydeangivelse (bebyggelse og terreng). Eksisterende og nytt terreng skal vises på alle fasader. Kotehøyde på gulv i 1.etg skal angis. Håndtering av overvann på tomta skal vises på situasjonsplanen. Alle tiltak skal koordinatfestes.

4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

4.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)

4.1.1 Fritidsbebyggelse frittliggende (FBF 1-15)

4.1.1.1 *Bebyggelsen generelt*

- a) Bebyggelsen skal tilpasses landskap og terreng. I skrånende terreng skal byggets lengderetning følge langs terrengkotene. Byggene skal være organisert i grupper eller tun i forhold til terrenget. Terreng brattere enn 1:4 skal normalt ikke bebygges. Ved utbygging i terreng brattere enn 1:4, må det benyttes huskropper tilpasset bratt terreng.
- b) Større terrengangrep og planeringsarbeid tillates ikke. Maksimal skjæring: 2m målt vertikalt fra eksisterende terreng. Maksimal fylling 1,5 m målt vertikalt fra eksisterende terreng. Terrenginngrep skal synliggjøres i byggesøknad med terrenglinjer (eksisterende og nytt

terreng) på fasade. Terrenglinjer skal vises så langt fra husveggen som det fysisk er planlagt inngrep på tomta.

- c) Taktekking skal være av materialer med mørk ikke-reflekterende (unntak solpaneler) overflate. Torvtak tillates.
- d) Hovedfasader skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med stein.
- e) Skarpe eller lyse farger tillates ikke.
- f) Det tillates solpaneler (mørke/ reflekterende) på tak og fasader. Solpaneler skal integreres i byggets arkitektoniske uttrykk.
- g) Eventuell sidebygning skal plasseres slik at det blir en tunvirkning. Eventuell sidebygning skal ha utforming og farge tilpasset hovedbygningen og underordne seg hytta i høyde.
- h) Verandaer skal tilpasses hyttas størrelse og i størst mulig grad tilknyttet eksisterende terreng. Maksimal størrelse på terrasse er 35 % av hyttas BRA begrenset oppad til maks 40 m².
- i) Gesims - og mønehøyde skal måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- j) Maksimal høyde synlig grunnmur = 0,5 m
- k) Maksimal høyde fra terreng til overkant gulv terrasse med rekkverk = 0,6 m

4.1.1.2 FBF 1-7

- a) Fritidsboligene tillates oppført med et samlet bebygd areal (BYA) på inntil 220 m² (parkeringsplasser ikke medregnet) pr. tomt, fordelt på maksimum 3 bygg hvorav kun det ene innredes med kjøkken.
- b) Tillatt bebygd areal (%-BYA) = 10 %. Ikke overbygde parkeringsplasser på tomta skal ikke regnes med i bruksareal.
- c) 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).
- d) Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m for bygningskropp med 1 etasje.
- e) Gesimshøyde skal ikke overstige 5,0 m for bygningskropp i 1 etg. + u.etg eller hvor del av hytte er i 2 etasjer.
- f) Tak skal være utført som saltak med en takvinkel på 17-30 grader. Mønehøyde skal ikke overstige 5,5 m for bygg i 1 etg. eller 6,5 m for bygg med underetg./ 2 etg.
- g) Sidebygning: Maks. størrelse: 50 m² BRA, maks. mønehøyde: 4,5m, maks gesimshøyde: 3,0m

4.1.1.3 FBF 8

- a) Innenfor disse områdene tillates oppført totalt inntil 29 frittliggende fritidsboliger.
- b) Bebyggelsen tillates oppført med et samlet bebygd areal (BYA) på inntil 90 m² (parkeringsplasser ikke medregnet) pr. tomt, fordelt på maksimum 2 bygg hvorav kun det ene kan innredes med kjøkken.
- c) Tillatt bebygd areal (%-BYA) = 17% pr. tomt. Ikke overbygde parkeringsplasser på tomta skal ikke regnes med i bebygd areal.
- d) Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5 m.
- e) Mønehøyde skal ikke overstige 6.0m.
- f) Sidebygning: Maks. størrelse: 40 m² BRA, maks. mønehøyde: 4,5m, maks gesimshøyde: 3,0m

4.1.1.4 FBF 9 (Digeråsen 1)

- a) Fritidsboligene tillates oppført med et samlet bebygd areal (BYA) på inntil 150 m² (parkeringsplasser ikke medregnet) pr. tomt, fordelt på maksimum 3 bygg hvorav kun det ene innredes med kjøkken.
- b) Tillatt bebygd areal (%-BYA) = 10 % pr. tomt. Ikke overbygde parkeringsplasser på tomta skal ikke regnes med i bruksareal.
- c) 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).
- d) Tak skal være utført som saltak med en takvinkel på 17-30 grader. Mønehøyde skal ikke overstige 5,0m for bygg i 1 etasje eller 6.0 m for bygg med underetasje/ 2 etasjer.
- e) Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m for bygningskropp med 1 etasje.
- f) Gesimshøyde skal ikke overstige 5,0 m for bygningskropp i 1 etg. + u.etg eller hvor del av hytte er i 2 etasjer.
- g) Sidebygning: Maks. størrelse: 50 m² BRA, maks. mønehøyde: 4,5m, maks gesimshøyde: 3,0m

4.1.1.5 FBF10

- a) Innenfor område FBF10 tillates oppført fritidsboliger frittliggende, til sammen 45 tomter.
- b) Bebyggelsen tillates med maks bruksareal (BRA) på inntil 100 m² (parkeringsplasser ikke medregnet) pr. tomt, fordelt på maksimum 2 bygg hvorav kun det ene kan innredes med kjøkken.
- c) Tillatt bebygd areal pr. tomt (%-BYA) = 25%.
- d) FBF10: Tak skal utføres som pult-/saltak med en takvinkel på 17-30 grader
- e) Mønehøyde ved saltak eller maks gesimshøyde ved pulttak/flatt tak skal ikke overstige 6.5m.
- f) Sidebygning: Maks. størrelse: 40 m² BRA, maks gesimshøyde: 3,5m.

4.1.1.6 FBF11

- a) Innenfor område FBF11 tillates oppført fritidsboliger frittliggende, til sammen 60 enheter.
- b) Bebyggelsen tillates med et maks bruksareal (BRA) på inntil 75 m² (parkeringsplasser ikke medregnet) pr. tomt, fordelt på maksimum 2 bygg hvorav kun det ene kan innredes med kjøkken.
- c) Tillatt bebygd areal pr. tomt (%-BYA) = 25 %.
- d) Tak tillates utført flatt eller som pult-/saltak med en takvinkel på 17-30 grader. Valg av takform skal angis i forbindelse med detaljreguleringen av byggefeltet. Takform skal løses på en måte som gir et harmonisk uttrykk innenfor det enkelte byggefelt.
- e) Mønehøyde ved saltak eller maks gesimshøyde ved pulttak/ flatt tak skal ikke overstige 6,5 m.
- f) Sidebygning: Maks. størrelse: 40 m² BRA, maks gesimshøyde: 3,5m.

4.1.1.7 FBF12 OG FBF13

- a) Innenfor disse områdene tillates oppført fritidsboliger frittliggende, til sammen 100 enheter.
- b) Bebyggelsen tillates med et maks bruksareal (BRA) på inntil 120 m² (parkeringsplasser ikke medregnet) pr. tomt, fordelt på maksimum 2 bygg hvorav kun det ene kan innredes med kjøkken.
- c) Tillatt bebygd areal pr. tomt (%-BYA) = 25 %.
- d) Tak tillates utført flatt eller som pult-/saltak med en takvinkel på 17-30 grader. Valg av takform skal angis i forbindelse med detaljreguleringen av byggefeltet. Takform skal løses på en måte som gir et harmonisk uttrykk innenfor det enkelte byggefelt.
- e) Mønehøyde ved saltak eller maks gesimshøyde ved pulttak/flatt tak skal ikke overstige 6.5m.
- f) Sidebygning: Maks. størrelse: 40 m² BRA, maks gesimshøyde: 3,5m.

4.1.1.8 FBF14

- a) Innenfor dette området tillates oppført fritidsboliger frittliggende, til sammen 50 enheter.
- b) Bebyggelsen tillates med et maks bruksareal (BRA) på inntil 120 m² (parkeringsplasser ikke medregnet) pr. tomt, fordelt på maksimum 2 bygg hvorav kun det ene kan innredes med kjøkken.
- c) Tillatt bebygd areal pr. tomt (%-BYA) = 25 %.
- d) Tak tillates utført flatt eller som pult-/saltak med en takvinkel på 17-30 grader. Valg av takform skal angis i forbindelse med detaljreguleringen av byggefeltet. Takform skal løses på en måte som gir et harmonisk uttrykk innenfor det enkelte byggefelt.
- e) Mønehøyde ved saltak eller maks gesimshøyde ved pulttak/flatt tak skal ikke overstige 6.5m.
- f) Sidebygning: Maks. størrelse: 40 m² BRA, maks gesimshøyde: 3,5m.

4.1.1.9 FBF15

- a) Innenfor dette området tillates oppført fritidsboliger frittliggende, til sammen 65 enheter (se også §2.1.e)).
- b) Bebyggelsen tillates med et maks bruksareal (BRA) på inntil 150 m² (parkeringsplasser ikke medregnet) pr. tomt, fordelt på maksimum 2 bygg hvorav kun det ene kan innredes med kjøkken.
- c) Tillatt bebygd areal pr. tomt (%-BYA) = 25 %.
- d) Tak tillates utført flatt eller som pult-/saltak med en takvinkel på 17-30 grader. Valg av takform skal angis i forbindelse med detaljreguleringen av byggefeltet. Takform skal løses på en måte som gir et harmonisk uttrykk innenfor det enkelte byggefelt.
- e) Mønehøyde ved saltak eller maks gesimshøyde ved pulttak/flatt tak skal ikke overstige 6.5m.
- f) Sidebygning: Maks. størrelse: 50 m² BRA, maks gesimshøyde: 3,5m.

4.1.2 Utleiehytter (UTL1)

- a) Innenfor dette området tillates oppført hytter/ leiligheter for utleie
- b) Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) = 5 %
- c) Frittliggende ikke overbygde parkeringsplasser skal ikke regnes med i bruksareal.

- d) Det tillates bygg i 2 etasjer med maks mønehøyde 7m og maks gesimshøyde 5,5m (bygg i 2 etasjer).
- e) Tak skal være utført som saltak med takvinkel 17 – 30 grader.
- f) 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.

4.1.3 Fritidsbebyggelse konsentrert (FBK1)

- a) I område FBK1 tillates etablert selveier fritidsboliger i form av flerleilighetsbygg, rekkehus, kjedehus og 4-6 mannsbolig med naturlig tilhørende service (eksempel smørebod, lager for utleiedrift, aktivitetsrom, felles trimrom ol.). Ramme for antall enheter er 75 stk. (se også §2.1e). Sidebygninger skal underordne seg hovedbygning mht. volum og vises på situasjons-/tomtedelingsplan.
- b) Det er tillatt med kommersiell utleie.
- c) Bebyggelsen skal ha fasader i tre evt. i kombinasjon med naturstein.
- d) Skarpe eller lyse farger tillates ikke.
- e) Det tillates solpaneler på tak og fasader. Solpaneler skal integreres i byggets arkitektoniske uttrykk.
- f) Tillatt bebygd areal pr. tomt (%-BYA) = 30 % inkl. parkering (kun overbygde plasser).
- g) Tak tillates utført flatt eller som pult-/saltak med en takvinkel på 18-35 grader. Saltak/pulttak skal ha møne/gesims i byggets lengderetning. Valg av takform skal angis i forbindelse med detaljreguleringen av byggefeltet. Takform skal løses på en måte som gir et harmonisk uttrykk innenfor det enkelte byggefelt.
- h) Maks mønehøyde ved saltak og maks gesimshøyde ved pulttak skal ikke overstige 9m. Maks gesimshøyde ved flatt tak skal ikke overstige 8 m (Se tekniske forskrifter § 6-2).

4.1.4 Lager (LA1-2)

LA1

- a) Innenfor område LA1 tillates lager/ garasjeanlegg/fasiliteter for ansatte. Det tillates deponering av rene overskuddsmasser og mellomlagring av byggematerialer, div masser og utstyr.
- b) Skarpe eller lyse farger tillates ikke.
- c) Det tillates solpaneler på tak og fasader. Solpaneler skal integreres i byggets arkitektoniske uttrykk.
- d) Maksimalt tillatt %-BYA = 40%.

LA2

- e) Innenfor område LA2 tillates deponering av rene overskuddsmasser og mellomlagring av byggematerialer, div. masser og utstyr. Området skal istandssettes som skogsområde etter endt utbygging i Birkenåsen.

4.1.5 Skianlegg (ISA1-3)

- a) Innenfor dette arealet tillates nedfarter, skiheis, skibånd, grillstue/gapahuk og installasjoner som naturlig hører hjemme i et alpinanlegg inkl. vegetasjonsrydding og planering.
- b) Det tillates div. aktivitetsanlegg som ikke er i konflikt med skianlegg som sykkelstier, uteamfi, lek- og trenings-fasiliteter. Tilrettelegging for lek på deler av området, se bestemmelsesområde #3, § 5.7.2
- c) Kjøring med tråkkemaskin, scooter, ATV og traktor for vedlikehold tillates.

4.1.6 Skiløypetrasé (SKI1-10)

- a) Innenfor dette arealet tillates opparbeidet skiløype/ tur-/sykkelveg inkl. vegetasjonsrydding og planering. Løypene skal være åpne for allmenn ferdsel.
- b) Kjøring med tråkkemaskin og scooter for preparering av løyper tillates samt ATV og traktor for sommervedlikehold.
- c) Skiløype som krysser kjøreveg i plan skal skiltes med fareskilt både for bil og skiløper. Snøkanter skal tas ned for å bedre sikt og skiløype skal flates ut inn mot krysningspunkt for at skiløper skal klare å stoppe før kryssing av veg.

4.1.7 Energianlegg (EA)

- a) Innenfor dette området tillates trafo.

4.1.8 Vannforsyningsanlegg (VF1-4)

- a) Innenfor dette arealet tillates installasjoner knyttet vannforsyningen inkl. installasjoner over bakken i form av bygg (VF2 og VF3 = pumpestasjon, VF1 og VF4 = høydebasseng).
- b) Høydebasseng på VF4 skal legges inn i terrenget (min 1/3 av høyden/volumet) og gis en fargebruk som passer inn i naturlandskapet.

4.1.9 Renovasjonsanlegg (RA)

- a) Innenfor dette arealet tillates etablert anlegg for felles renovasjon for hele Birkenåsen. Endelig utforming og innhold skal avklares i samråd med lokalt renovasjonsfirma (SØIR).

4.1.10 Annen særskilt bebyggelse og anlegg, skianlegg (ASB)

- a) Innenfor dette området tillates ski-/kjelketrekk/skibånd inkl. servicebebyggelse og nødvendig terrengbearbeiding.

4.1.11 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, fritidsbebyggelse konsentrert/ fritids- og turistformål (KBA1-2)

- a) I områdene KBA tillates fritidsbebyggelse, frittliggende og konsentrert i kombinasjon med div. service og aktiviteter. Det tillates kommersiell utleie.
- b) Bebyggelsen skal ha fasader i tre, mur/naturstein og glass evt. i kombinasjon.
- c) Skarpe eller lyse farger tillates ikke.

- d) Det tillates solpaneler på tak og fasader. Solpaneler skal integreres i byggets arkitektoniske uttrykk.
- e) Tak tillates utført flatt eller som pult-/saltak med en takvinkel på 18-35 grader. Saltak/pulttak skal ha møne/gesims i byggets lengderetning. Valg av takform skal angis i forbindelse med detaljreguleringen av byggefeltet. Takform skal løses på en måte som gir et harmonisk uttrykk innenfor det enkelte byggefelt.
- f) Maks mønehøyde ved saltak og maks gesimshøyde ved pulttak skal ikke overstige 9m. Maks gesimshøyde ved flatt tak skal ikke overstige 8 m (Se tekniske forskrifter § 6-2).

KBA 1

- g) Innenfor dette området tillates servering inkl. fasiliteter for kurs og konferanse, handel, velkomstsenter, informasjon/ utstilling, kontorer, innendørs aktivitetsanlegg og fritidsleiligheter frittliggende og konsentrert (maks 130 enheter). Det tillates leilighetsbygg med inntil 8 leiligheter. Evt. sidebygninger skal underordne seg hovedbygning og vises på situasjonsplan. Det skal tilrettelegges for lek på deler av området, se bestemmelsesområde #3, § 5.7.2
- h) Tillatt %-BYA (areal hele feltet) = 50 % inkl. parkering.

KBA 2

- i) Innenfor dette området tillates servering inkl. fasiliteter for kurs og konferanse og fritidsbebyggelse frittliggende konsentrert og blokk (maks 125 enheter, se også §2.1e), uten utleieplikt, men hvor utleie tillates. Evt. sidebygninger skal underordne seg hovedbygning og vises på situasjons-/tomtedelingsplan. Maks antall enheter fritidsbolig se også §2.1 e).
- j) Tillatt %-BYA (areal hele feltet) = 50 % inkl. parkering.
- k) Forutsatt god arkitektonisk løsning kan det tillates tårnbygg med gesimshøyde inntil 20m. Dette forutsettes endelig avklart i detaljreguleringen med konkrete illustrasjoner av hvordan dette vil kunne oppleves i landskapet (nær-/fjernvirkning).

4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL 12-5 nr. 2)

4.2.1 Kjøreveg offentlig (o_KV)

- a) Her tillates offentlig/kommunal kjøreveg.
- b) Følgende vegstandard skal legges til grunn:
 - Digeråsvegvegen, vegbredde 6,5 m (inkl. 2x0,25m skulder)

4.2.2 Kjøreveg privat (KV)

- a) Her tillates privat kjøreveg.
- b) Følgende vegstandard skal legges til grunn:
 - Regulerte samleveg stor, vegbredde 6,5 m (inkl. 2x0,25m skulder)
 - Regulert samleveg liten, vegbredde 4,5m (inkl. 2x0,25m skulder)

- Interne veger på byggefelt, vegbredde 3,5 m (inkl. 2x0,25m skulder og nødvendige utvidelser for møteplasser)
- Vegers oppbygging og krav til tverrprofil ihht skogsbilveg klasse 3.
- Veger skal generelt ikke være brattere enn 1:12, men kan tillates ned til 1:8 på kortere rettstrekning.

(Se også § 1.1.4 og § 1.2)

4.2.3 Parkering (P)

- a) Det skal opparbeides private/felles parkeringsplasser som vist på reguleringsplankartet.
 - P1 og P2 skal være dagparkering for gjester og kunder til skianlegg og div servicetilbud i senterområdet.
 - Innenfor P3 skal det opparbeides parkering for turbrukere.

4.3 GRØNNSTRUKTUR (§12-5 nr. 3)

4.3.1 Friområde (FRI)

- a) I friområde skal eksisterende vegetasjon, tas vare på og suppleres. Flatehogst tillates ikke, kun tynning og uttak av enkelt-trær for bedring av lys-/utsiktsforhold rundt fritidsbebyggelsen.
- b) Det tillates tiltak som fremmer allmennhetens muligheter for utøvelse av friluftsliv (stier, sitte/hvileplasser/ etc). Tilrettelegging for lek på deler av området, se punkt 5 i bestemmelsene for bestemmelsesområde #3, § 5.7.2.
- c) Det tillates plassert trafo og ledningsanlegg.

4.3.2 Blå-grønn infrastruktur – fordrøyningsbasseng

- a) Dam for snøproduksjonsanlegg er et viktig parkelement i sentrumsområdet og skal forvaltes som del av friområdet. Deler av strandsonen tillates tilrettelagt for fiske og bading.
- b) Det tillates tatt ut vann til snøproduksjon og evt. brannvann ved behov.
- c) Farlig isforhold pga tapping vinterstid må varsles /skiltes og det må vurderes evt. behov for etablering av midlertidig sikkerhetsgjerde.
- d) Dam for snøproduksjonsanlegg skal tilrettelegges som fordrøyningsmagasin ved flom. Dam utformes på en slik måte at den ivaretar sikkerhet for barn, samt at overvann føres trygt og erosjonssikkert ut av området gjennom kulvert og videre ut i eksisterende vannveier.
- e) Av hensyn til nedenforliggende Kvannbekken naturreservat gjelder følgende mht tapping og fylling av fordrøyningsbasseng:
 - Ved fylling av dam må det påses at en fortsatt har en minstevannsføring i bekken nedstrøms. Tørrlegging av bekken tillates ikke.
 - Tapping av dam skal bl.a. ta hensyn til hvordan naturlige flommer vil påvirke vegetasjonen i naturreservatet. Ved fylling av dam etter vinteren skal en påse at

deler av typisk vårflom pga snøsmelting får gå uhindret videre. Når dammen er fylt til ønsket sommernivå skal en sørge for at mindre regnflommer gjennom sommeren kan passere uhindret.

- Bruk av dammen som fordrøyningsmagasin inntreer først ved ekstreme nedbørmengder.
- Endelig manøvreringsreglement inkl. ansvarsforhold skal utarbeides i forbindelse med detaljregulering av området KBA 1.

5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 12-7, og 11-8)

5.1 Frisikt, (H140)

- a) Frisiktsone (H140). Arealer innenfor sikringszone skal være fri for sikthindringer høyere enn 50 cm over tilstøtende vegers nivå.

5.2 Ras- og skredfare (H310)

- a) Det skal ikke legges til rette for aktiviteter innenfor dette området (type tilrettelegging for friluftsliv) uten at det er dokumentert at det ikke er reell rasfare.

5.3 Flomfare, (H320_1)

- a) Alle tiltak, bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonen skal ha sikkerhet mot flom jf. krav i teknisk forskrift.
- b) Del av byggeområder som blir berørt av faresone tillates ikke bebygget før det foreligger en detaljert utredning av flomsikring og evt. nødvendige flomsikringstiltak er utført.

5.4 Fare høyspentanlegg, (H370)

- a) Innenfor dette arealet tillates ikke bebyggelse eller anlegg som kan komme i konflikt med trafo-stasjon eller aktiviteter som ikke er forenlig med mulig strålingsfare.

5.5 Krav vedrørende infrastruktur, (H410)

- a) Innenfor hensynssonen tillates fremført ledningsnett for VA.
- b) Det tillates bygget terrengparkering, lek og lignende over eksisterende OV-ledning. Arealer innenfor hensynssonen tillates ikke bebygd utover dette.

5.6 Bevaring naturområde, (H560)

- a) Innenfor dette området tillates det ikke tiltak som er i strid med verneformålet gammel barskog. Det tillates etter søknad noe tilrettelegging for friluftsliv type skiløype og rasteplasser.

5.7 BESTEMMELSESONMRÅDER (#1, #2, #3)

5.7.1 #1 og #2 Planfri kryssing veg/skiløype

- a) Innenfor dette området skal det bygges planfri kryssing mellom kjøreveg og skiløype.
- b) Åpning må dimensjoneres for tråkkemaskin.

5.7.2 #3 Lek

- a) Innenfor dette arealet tillates opparbeidet lekeplass for barn i ulike aldersgrupper inkl. småhytter for lek, akebakke, skilek, lekeapparater, hinderløype, stativer for lek/klatring, ballbinge osv. som ikke kommer i konflikt med nedfarter vinterstid eller øvrig overordnet arealbruk.
- b) Området kan ha avgrensing/gjerde der det er nødvendig for å ivareta sikkerhet, skjerming mot naboer og for å unngå konflikt med beitedyr.

5.7.3 #4 Vilkår for bruk av areal

- a) Innenfor dette området skal det løses ski-løype fra avstigning skitrekke til løype for ski-inn-/ut-løsning til hytteområder mot sør samt nødvendige ski-korridorer inne i byggeområdet.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Infrastruktur og etapper for utbygging

6.1.1 Generelt

- a) Det tillates ikke igangsetting av utbygging nye byggeområder før kapasitet på avløpsspumpetasjon på Hovdmoen/Sorknes golf er utredet og nødvendig oppgradering er sikret.
- b) Det tillates ikke igangsetting av utbygging nye byggeområder før kapasitet på kommunalt rensesanlegg er utredet og nødvendig oppgradering/utvidelse er sikret.
- c) Det tillates ikke igangsetting av utbygging nye byggeområder før kritisk grense for kapasitet på vannledningsnett er definert og nødvendige tiltak er sikret. Det skal defineres hvilke felter som kan bygges ut uten oppgradering av eksisterende ledningsnett.
- d) Sti- og løypeplan jf. §1.13 skal være utarbeidet og vedtatt før videre detaljregulering kan vedtas. Sti- og løypeplanen skal inneholde nærmere rekkefølgekrav om utbygging av tiltakene som planen åpner for.

6.1.2 Ved rammesøknad/igangsettingstillatelse

- a) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for FBF11-FBF14 må forsyningsledning til Nordberget og videre til høydebasseng være ferdig opparbeidet.
- b) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for feltene KBA1, KBA2, FBK1 og FBF11-14 skal dam tilrettelegges som fordrøyningsmagasin (1) ved flom.

- c) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis i det enkelte byggefelt skal det foreligge VA-plan inkl. plan for håndtering av overvann for hele det aktuelle delfeltet samt berørte områder nedstrøms jf. § 1.1.6 b). Nødvendige infiltrasjons, fordrøynings- og flomtiltak som fremkommer av overvannsplanen som ligger nedstrøms nye utbyggingsområder, skal være gjennomført før rammetillatelse/ igangsettingstillatelse kan gis for det enkelte byggefelt. Det kan ikke gis rammetillatelse/ igangsettingstillatelse uten at det foreligger dokumentasjon/bekreftelse på at det er tilstrekkelig vannforsyning og kapasitet for avløp for aktuelt byggetrinn.
- d) Før rammesøknad/ igangsettingstillatelse kan gis skal det beskrives hvordan overskuddsmasser fra utbyggingen av området skal deponeres/benyttes.
- e) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis i det enkelte byggefelt (hvor det kreves detaljregulering) skal kapasitet på eksisterende kulverter/vassdragskryssinger nedstrøms beregnes, og alle kulverter/vassdragskryssinger som ikke har tilstrekkelig kapasitet, skiftes ut. Alle eksisterende og nye vassdragskryssinger skal dimensjoneres for 200-årsflom + 40 % klimapåslag.

6.1.3 Ved igangsettingstillatelse

- a) Gjerde/merking for beskyttelse av verdifull vegetasjon i byggeperioden (som angitt på situasjonsplan) skal være utført før det kan gis igangsettingstillatelse.

6.1.4 Ved brukstillatelse

- a) Utbyggingen skal foregå etappevis og nødvendig adkomst, parkering og infrastruktur må være på plass før en kan få godkjent brukstillatelse. Adkomst/infrastruktur omfatter foruten tiltak innenfor planområdet, også nødvendige trafiksikkerhetstiltak, samt VA (med nødvendig kapasitet på vannforsyning) og overvann med mer.
- b) Før brukstillatelse for nye bruksenheter i byggeområdene FBF10-15, FBK1, KBA1-2 kan gis, må nytt høydebasseng VF4 være ferdig bygd.
- c) Før brukstillatelse kan gis for FBF12, FBF13 og FBF14 må planfri kryssing kjøreveg/skiløype SKI3 samt adkomstveg KV4 og KV6 være etablert.
- d) Før brukstillatelse kan gis for KBA1 må planfri kryssing av Digeråsvegen ved dammen (1), bestemmelsesområde #2, være etablert.
- e) Før brukstillatelse kan gis for FBF11 må adkomstveg KV4 være etablert.
- f) Før brukstillatelse kan gis for FBF15 og FBK1 må adkomstveg KV3 og skiløype SKI10 være etablert.
- g) Før brukstillatelse kan gis for FBF10 må adkomstveg KV2 og skiløype SKI2 sør for Digeråsvegen være etablert.

6.1.5 Ved ferdiggattest for områder med frittliggende fritidsboliger

- a) Felles lekeplasser og skiløyper skal bygges ut i takt med utbygging/ ferdigstilling av de nærmeste byggefeltene rundt.

7 VEDLEGG

7.1 OPPLYSNINGER OG DEFINISJONER

PBL = Plan- og bygningsloven

BRA = Bruksareal beregnet etter Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK) kap. 5.

BYA = Bebygd areal beregnet etter Teknisk forskrift (TEK) § kap. 5. Bruksareal og bebygd areal beregnes etter Norsk Standard NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

%-BYA = Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet, og beregnes etter teknisk forskrift til plan- og bygningsloven kap. 5. Tillatt bebygd areal angis i % av netto tomteareal.

7.2 VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER

Dersom det 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 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Samferdsel, kulturminner og plan v/ kulturminneavdelingen, Innlandet fylkeskommune, j.fr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

7.3 FORSKRIFT OM FREMMEDE ORGANISMER

I forbindelse med utbygging er faren for spredning av fremmede arter spesielt knyttet til graving og massehåndtering. Forskriften har som formål å hindre innførsel, utsetting og spredning av fremmede organismer som medfører, eller kan medføre, uheldige følger for naturmangfoldet. Det minnes spesielt om aktsomhetsplikten i § 18 og krav om tiltak i § 24. I forskriften §24 punkt 4 heter det:

«Før flytting av løsmasser eller andre masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko, slik som bruk av masser fra andre områder, tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg.»

7.4 RETTSVIRKNING

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

7.5 RETNINGSLINJER GJERDEBESTEMMELSER

7.5.1 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 § 1.12.

7.5.2 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 grind/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 terrengetilpasning (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 Birkenåsen da de aller fleste hyttene har en arkitektur med sterke røtter i tradisjonsbebyggelsen.

23.11.2020

P.A.R.

Rev 05.05.2023

P.A.R.

Rev. 04.07.2024

JME

Rev. 24.01.25

JME