

Planbestemmelser for

# Borren - Litjfjellet hytteområde

Plan ID: 5026108  
Holtålen kommune

Utarbeidet: 16.03.2018  
Vedtatt Holtålen kommunestyre: .....  
Revidert: .....

## 1 GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor området vist med reguleringsgrense på plankart datert 6/2-2018.

Det regulerte området ligger innenfor det utvidede verdensarvområdet for Røros Bergstad.

Planområdets størrelse er 823,7 daa.

## 2 KULTURMINNER

Det er ett kjent automatisk fredet kulturminne i området. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringsone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Sametinget og Trøndelag fylkeskommunes kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

## 3 FELLESBESTEMMELSER

Terrenginngrep skal utføres så skånsomt som mulig. Bebyggelse og andre tiltak skal planlegges slik at det blir minst mulig synlige sår i terrenget. For den ubebygde del av tomta skal en etterstrebe å ta vare på eksisterende terreng og vegetasjon.

Sår i terrenget, skjæringer og fyllinger skal arronderes og revegeteres med stedegen vegetasjon.

Maksimal tillatt høyde på fyllinger settes til 1,5 m

## 4 REGULERINGSFORMÅL

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 § 12-5, nr.1)

- Fritidsbebyggelse (SOSI 1120) - 65 daa
- Vann- og avløpsanlegg (SOSI 1540) - 0,3 daa

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg (SOSI 2011) - 12 daa

Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL2008 §12-5 NR.5)

- Areal for nødvendige tiltak for LNF (SOSI 5100) - 748 daa

Hensynssoner (PBL2008 § 12-5, nr.6)

- Båndlegging etter lov om kulturminner (SOSI 0730) - 0,1 daa

## 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 5.1.1 Fritidsbebyggelse

- a. Hver hyttetomt kan bebygges med maksimum tillatt BRA på 250 m<sup>2</sup>.
- b. Totalt BRA kan fordeles på inntil fire bygninger, ei hytte, ett anneks og inntil to uthus/garasje.
- c. Maksimum størrelse på hytta er 180 m<sup>2</sup> BRA.
- d. Maksimum størrelse på anneks er 30 m<sup>2</sup> BRA.
- e. Maksimum størrelse på uthus/garasje er 40 m<sup>2</sup> BRA.
- f. For tomtene F1-F5, E5-9, T1-12 og T18-21 er maksimal tillatt mønehøgde 6,0 m over gjennomsnittlig planert terrenghøgde. Loftsetasje eller oppstuggu kan tillates.
- g. For tomtene F6-F28, E1-4 og T13-17 er maksimal tillatt mønehøgde 4,5 m over gjennomsnittlig terrenghøgde.
- h. Maksimal tillatt grunnmurshøgde over ferdig planert terreng er 60 cm.

### 5.1.2 Fritidsbebyggelse – felles

- a. I anneks er det tillatt med rom for varig opphold, men ikke innlagt vann.
- b. Bebyggelsen skal ha god harmonisk utforming og være tilpasset landskapet.
- c. All bebyggelse skal normalt ha saltak. Taktekkingen skal utføres i et ikke-reflekterende materiale. Takvinkel på saltak skal være mellom 18 og 35 grader.
- d. Frittstående portaler og flaggstang tillates ikke.
- e. Med byggemeldingen skal det følge situasjonsplan som blant annet viser plassering av hytte og øvrig bebyggelse, herunder snittegning som viser høgde over terreng.
- f. Gjerder tillates oppført. Maks høgde settes til 1,5 m og det skal benyttes trevirke i naturfarger eller ståltrådgjerde. Strømgjerder tillates ikke med unntak i forbindelse med landbruksmessig virksomhet. Det henvises ellers til Gjerdeloven.

### 5.1.3 Fargebruk

- a. Det skal benyttes materialer og farger som har samhörighet med omgivelsene og bryter minst mulig med disse. Det skal benyttes mørke og varme naturfarger utvendig på bygningene, lyse eller sterke farger er ikke tillatt. Svakt avvikende fargetoner kan benyttes på vindu og vindskier.
- b. Tilbygg og uthus skal tilpasses hovedhuset mht. materialvalg, form og farge.

## **5.2 Vann-, avløpsanlegg og strømforsyning**

På området VA skal det anlegges felles renseanlegg for spillvann og om nødvendig anlegg for trykkforsterking og fordeling av vannforsyningen til området. Nye kabler for strøm, telefon og kabel-tv skal legges i jordgrøft langs atkomstvegene eller i fellesgrøft med avløp. Samtlige nye hyttetomter skal tilknyttes felles vann- og avløpsanlegg.

## **6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **6.1 Kjøreveg**

- a. Atkomstvegene i området er felles for hyttetomtene som ligger til disse. Reguleringsbredden på 5 meter omfatter veger og grøfter. Atkomstveger markert med piler på plankartet skal ha en bredde på 3,5 m.
- b. Byggegrense er 10 meter fra senterlinje veg. Frittstående garasjer kan plasseres 1 meter fra eiendomsgrense mot veg dersom innkjøringen er parallell med vegen. Når innkjøringen er vinkelrett på veg, må garasjen plasseres i avstand 4 meter fra eiendomsgrensa mot veg.
- c. Vegene opparbeides med grusdekke og tilstrekkelig dimensjonerte stikkrenner og grøfter for å ta unna overflatevann.
- d. Mindre justeringer av atkomstveger og parkeringsplasser kan gjøres ved byggemelding.

### **6.2 Parkeringsplass**

- a. Det skal opparbeides biloppstillingsplass på hver tomt med plass til to biler.
- b. Areal for utomhus biloppstillingsplass inngår i tillatt m<sup>2</sup> BRA pr tomt og er satt til 18 m<sup>2</sup> pr plass.
- c. Arealet for utomhus biloppstillingsplass inngår ikke i tillatt m<sup>2</sup> BRA pr tomt dersom garasje bygges.

## **7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

### **7.1 Areal for nødvendige tiltak for LNF**

Områdene skal så langt det er mulig opprettholde sitt preg som beite- og skogsområde. Flatehogst tillates ikke. For tomtene F1-F28 skal vegetasjon mot Hessjøvegen i størst mulig grad beholdes.

## **8 REKKEFØLGEBESTEMMELSE.**

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg, skal godkjent vann- og avløpsanlegg være tilkoblet.