



REGULERINGSPLAN HYTTEOMRÅDE VED PRESTBAKKEN - GNR 33 SALANGEN KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

Tiltakshaver: Prestbakken Utmarkslag v/Stein Inge Prestbakk

Dato for revisjon: 12.11.2018

Dato for kommunestyrevedtak: 17.12.2018

*Bardu, 26.04.2011
Bruhaug & Mikkelsen DA*

*Revidert av Salangen kommune den 17 oktober 2016.
Revidert av Salangen kommune den 4 desember 2017 etter mekling.
Revidert av Salangen kommune 12.11.2018 etter møte med Prestbakken Utmarkslag.*

Innhold

- 1 Bakgrunn**
- 2 Tiltakshaver/Eier/Planlegger**
- 3 Planstatus**
- 4 Planbehandling og prosess**
 - 4.1 Planoppstart
 - 4.2 Merknader og kommentarer
 - 4.3 Merknader og kommentarer etter utlegging til offentlig ettersyn
 - 4.4 Mekling
 - 4.5 Justering
- 5 Dagens forhold**
 - 5.1 Beliggenhet og atkomst
 - 5.2 Naturforhold og eksisterende
- 6 Beskrivelse av planen**
 - 6.1 Forhold til gjeldende plan
 - 6.2 Vurdering etter Naturmangfoldsloven
 - 6.3 Bebyggelse – lokalisering – utforming
 - 6.4 Atkomst – parkering
 - 6.4 Tekniske anlegg
 - 6.5 Kulturminner
 - 6.6 Reguleringsformålene
 - 6.7 Risiko- og sårbarhetsvurdering

Vedleggsliste:

- Reguleringsplan med bestemmelser, datert
- ROS-vurdering

1. Bakgrunn

Grunneierne ønsker å bygge ut eksisterende hytteområde på sine eiendommer ved Prestbakken.

2. Tiltakshaver/Eier/Planlegger

Tiltakshaver er Prestbakken Utmarkslag v/Stein Inge Prestbakk. Utmarkslaget organiserer alle grunneiere tilhørende gnr. 33 i Salangen kommune.

Bruhaug & Mikkelsen DA er engasjert til å redigere planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser, samt risikovurdering.

3. Planstatus

Planområdet er uregulert, og er i arealdelen av kommuneplanen satt av som LNF-1.

4. Planbehandling og prosess

4.1 Planoppstart

Salangen kommune ved Ressursutvalget, har i møte den 13.06.2008 – sak 45/10 - godkjent oppstart av reguleringsarbeid på eiendommen gnr 33 bnr ved Prestbakken. Grunneiere, rettighetshavere og offentlige instanser ble underrettet med brev den 11.09.2008. I tillegg er det annonsert oppstart i avisene Troms Folkeblad og Fremover den 11.09.2008.

4.2 Merknader og kommentarer

I forbindelse med varsel om oppstart er det kommet 3 innspill/merknader:

- **Fylkesmannen i Troms** (brev av 24.09.2008)
Vektlegger at samfunnssikkerhet og beredskapsinteresser ivaretas. Ber kommunen bruke fylkeskommunens samfunnssikkerhet- og beredskapsstabs metode for risikovurdering i arealplanleggingen. Merknaden knyttet til samfunnssikkerhet er fylkesmannens anbefaling til kommunen, og viser til statlige bestemmelser.
Kommentarer:
Tas til underretning.
- **Reindriftsforvaltningen i Troms** (brev av 06.10.2008)
Ber om å få tilsendt oversiktskart over planområdet.
- **Reindriftsforvaltningen i Troms** (brev av 02.01.2009)
Søknaden forelagt Hjertind reinbeitedistrikt for uttalelse som har følgende innsigelser; planene for hyttefeltet kommer i konflikt med viktige vår, sommer og høstbeiter. Av hensyn til viktige reindriftsfaglige interesser går Reindriftsagronomen i mot de omsøkte planene. Uttalelse gitt i medhold av Områdestyrets fullmakt.
Kommentarer:
Tas til underretning.
- **Sametinget** (brev av 05.01.2009)

Vil befare området før uttalelse.

Kommentarer:

Tas til underretning.

- **Prestbakken Utmarkslag** (brev av 12.05.2009 - svarbrev til Sametinget)
Plan og bestemmelser over aktuelt område utarbeidet. Ber om tilbakemelding før politisk behandling.
- **Salangen kommune, Ressursutvalget** (brev av 20.10.2010)
Melding om politisk vedtak; "Forslag til privat reguleringsplan for Hytteområde Prestbakken gnr. 33 og tilhørende reguleringsbestemmelser dat. 01.06.10, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jfr. plan- og bygningslovens bestemmelser §§ 12-10 og 12-11. Frist for å gi uttalelse settes til 6 uker."
Adressater for meldingen er grunneiere, rettighetshavere og offentlige instanser.

4.3. Merknader og kommentarer etter melding om vedtak sak 45/10 den 20.10.2010.

- **Sametinget** (brev av 03.11.2010)
Varsel om befarung.
- **Troms fylkeskommune** (brev av 15.01.2011)
Varsel om befarung, samordnet med Sametinget.
- **NVE** (brev av 09.12.2010)
Varsler innsigelse med følgende begrunnelser;
Skredutsatte områder skal avmerkes som hensynssone og tilknyttes bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for bygging og tiltak. Dette mangler, og NVE fremmer derfor innsigelse til planen.
Mener verneplanen ihht verneplan for Salangselva vil bli vesentlig forringet ved såpass omfattende hyttebygging og spesielt i 100-metersbeltet mot vann/vassdrag, og fremmer derfor innsigelse.
Dersom planen endres slik at skredutsatte områder avmerkes på kartet som hensynssone og tilknyttes bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for bygging og tiltak, samt at tomtene 1c, 2c og 3c fjernes/flyttes, vil NVE trekke innsigelsen.
Dersom tomtene planlagt innenfor 100-metersbeltet langs vann/vassdrag fjernes, vil NVE trekke innsigelsen

Kommentarer:

Hensynssonen blir avmerket i planen. Det vil være et krav i bestemmelsene, at skogen i Småvasslia på gnr 9 og fra grense bnr 9 og 19 og 100 meter mot vest, ikke skal hugges mellom kote 400 og kote 450. Dette fordi skogen vil være et vesentlig bidrag til at skred ikke blir utløst.

NGI har vurdert skredfaren for hyttetomtene 1c og 3c, og kommet frem til følgende;

- a) Fjellsiden har i dag mye skog som vil gi snøen en viss stabilisering.
- b) Bak hyttetomtene ligger den en forsenking i terrenget som ikke kommer frem på kartene. Denne vil fungere som en naturlig sikringsvoll mot eventuelle snøskred fra skråningen.

Bruhaug & Mikkelsen DA

For at denne vurderingen skal ha gyldighet må skogen opprettholdes i skråningen.

Denne bestemmelsen er inntatt i reguleringsbestemmelsene, og angitt på plankartet som fareområde og forbud mot hogst. Innsigelsen vedr tomtene 1c og 3c kan dermed trekkes.

Tomten 2c ligger over skredutsatt område, og er ikke skredutsatt.

Ved Leirbekkvannet er tomtene 9c, 10c og 11c trukket ut av planen og tomt 7c på Steinvasshøgda.

I konferanse mellom NVE, Region Nord og tiltakshaver, er det blitt enighet om at hyttene ikke skal plasseres nærmere vann/vassdrag enn 30 meter målt fra nærmeste bygningsdel til vannkant. Dette inntas i bestemmelsene.

- **Reindriftsforvaltningen i Troms** (brev av 30.11.2010)

Fremmer innsigelse fordi reguleringen berører sentrale beiteområder, samt trekk og flyttelei i Hjerttind reinbeitedistrikt. Hyttebygging medfører økt utfart og aktivitet som virker forstyrrende for reindriftsnæringen. Bør sees på i sammenheng med revisjon av kommuneplanen.

Kommentarer (revidert okt. 2016)

Det er fra krigens dager og frem til i dag, bygget 22 hytter mellom Småvatnan og Leirbekkvatnet. Tiltakshaver kan ikke se at dette har vært til hinder for reindriften. Erfaringer viser at området som her berøres av reguleringsforslaget brukes i svært liten grad til reinbeite. Grunneierne har i løpet av de siste fem årene prøvd å registrere omfanget av reinbeite og trafikk innenfor reguleringsområdet. I en periode i november 2014 og 2015 (ca. 2-3 uker) vært registrert en mindre flokk på ca. 20-30 dyr som beiter på snau fjellet ved toppen av Orfjellet. Ut over dette er det registrert enkelte dyr (2-5stk) som kan dukke opp, primært oppe på snau fjellet. Registreringen bygger på ferdsel i området på minimum en gang i uken. Også i et lengre perspektiv er det registrert lite rein i området, uten at man har gjort systematisk kartlegging. Tiltakshaverne er av den oppfatning at de begrensninger som her signaliseres fra reindriftas side ikke står i forhold til den bruken som man har registrert.

Iflg. planforslaget skal det bygges 13 nye hytter. Disse plasseres i samme områder som de eldre hyttene, og vil neppe være til økt belastning for området. Brukere av hyttene er i hovedsak grunneierne og øvrig familier. Området er viktig som beiteområde for bygdas gårdbrukere.

Grunneierne ønsker dog å ta nødvendig hensyn i forhold til det som er definert som viktige område gjennom særskilt hjemmel i reindriftslovens §22 vedrørende flyttleder. Kilden (NIBIO) viser to flyttleier for rein innenfor planområdet. Slik planforslaget ligger i dag, er det en ny tomt (4 B) som er planlagt innenfor definerte flyttleier. Denne er nå flyttet slik at den ikke kommer i konflikt med dette området.

- **Fylkesmannen i Troms** (brev av 30.11.2010)

Fremmer innsigelse fordi byggetiltak i størst mulig grad bør konsentreres ved allerede utbygd offentlig infrastruktur, for på denne måten oppnå et klarere skille mellom utbyggingsområder og natur.

Bemerk at planforslaget neppe tilfredsstillende plan- og bygningslovens formelle krav til reguleringsplan. Dette gjelder planbeskrivelse og bestemmelser. anbefaler at kommunen lager en planbeskrivelse og ser nærmere på bestemmelsene slik at planen formelt er i orden og kan vedtas dersom man kommer frem til en løsning ad innsigelsen.

Kommentarer

Planområdet ligger langt fra bebyggelse og offentlig infrastruktur, hyttene ligger relativt spredt og er knapt synlig fra bygda. Omfattes i dag av 22 hytter, og det foreslås bygget 13 nye som også vil bli plassert spredt i området, tilpasset terreng og eksisterende hytter.

Adkomst til hyttene skjer langs eksisterende skogs/traktorveger og stier, og vil derfor i liten grad legge beslag på ny natur. Grunneierne har årlig uttak av skog, og benytter både skog og fjell som utmarksbeite, særlig for sauer. Det vil ikke bli noen endring av denne virksomheten.

Mht. planbeskrivelse, reguleringsbestemmelser blir disse revidert og lagt frem, samtidig som plankartet blir revidert.

• **Salangen kommune, referat vedr innkomne innsigelser**

Referatets innhold er beskrevet ovenfor. Salangen kommune har senere gjennomført til sammen tre møte med Fylkesmannen vedr. forhold tilknyttet planbehandling av reguleringsplaner, senest 16.03.2016.

4.4. Mekling

Med grunnlag i innsigelsen som ble reist av Reindriftsforvaltninga i Troms den 30.10.2010, ble det gjennomført mekling i regi av Fylkesmannen i Troms. Mekling ble innledet med befaring i reguleringsområdet den 21. september 2017. Meklingen mellom partene ble avholdt på fylkeshuset i Troms den 9. november 2017. Assisterende fylkesmann Bård Magne Pedersen ledet meklingen.

Partene oppnådde enighet om et løsningsforslag som kunne ivareta hensynet til reindrift og samtidig kommunens ønsker om hyttebygging i område. Forslaget innebar følgende hovedpunkter:

- ✓ Planområdet avgrenses mot flytt- og trekklei nord-øst i planområdet.
- ✓ Hele den sørlige randen av planområdet innsnevres til fordel for reindriften.
- ✓ Planområdet innsnevres nord-vest for de områdene som dekker snaufjellet av Orrfjellet.
- ✓ En foreslått hyttelokalitet som i dagens forslag ligger i nær tilknytning til Orrfjellet flyttes til nærmeste realiserte hytte øst i planområdet.
- ✓ Det settes et øvre tak på antall hytter i område. Øvre tillatte antall hytter i planområde er 35.

Salangen kommunen har deretter oppdatert planforslag i tråd med ovennevnte hovedlinjer.

4.5 Justering

Det er avdekket at det er inntegnet en vei i kartet som ikke er anlagt. I møte mellom Salangen kommune og Prestbakken Utmarkslag ble det enighet om at veien, (kartref. FL1) tas ut av planen.

5. Dagens forhold

5.1 Beliggenhet og adkomst

Planområdet ligger innenfor gnr. 33 og er, etter en reduksjon avtalt i møklingsmøte, nå ca. 3700 dekar (tidligere ca. 5700 da.). Som følge av denne reduksjonen er bl.a. selve Orfjellet (snaufjellet) tatt ut av reguleringsområdet, samt flytt- og trekklei nord-øst i planområdet. I tillegg er hele den sørlige randen av planområdet innsnevret til fordel for reindriften

Det grenser i vest mot gnr 32, mot øst gnr 44 i Bardu (kommunegrense). Det presiseres at eiendomsgrenser som fremkommer i plankartet er hentet fra eiendomskart og er ikke juridisk bindende i denne sammenheng. Adkomst til området er via traktorveger og stier med tilknytning til offentlig veg ved det enkelte gårdsbruk.

5.2 Naturforhold og eksisterende bebyggelse

Hytteområdet ligger i et sørvendt område mellom kote 250 og kote 500, og består i hovedsak av spredt bjørkeskog med innslag av annen lauvskog og mindre plantefelt av gran, samt vann og vassdrag, fjell og myrområder.

Området er i dag bebyggt med 22 hytter, i hovedsak lagt i tilknytning til traktorvegene/stiene. Det er dessuten 4 godkjente hyttetomter som er ubebyggt.

6. Beskrivelse av planen

6.1 Forhold til gjeldende planer

For området gjelder bestemmelsene i arealdelen til kommuneplanen. Planen er under revisjon og planlagt slutført i løpet av 2017.

6.2 Vurdering i forhold til Naturmangfoldsloven (rev. okt. 2016)

Skogbrukssjefen i Salangen har gjort en vurdering etter Naturmangfoldsloven som følgende:

Det er foretatt søk i Naturbase og Artskart. Det framkommer ikke at det er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter eller utvalgte naturtyper i planområdet. Planområdet omfatter i hovedsak lavproduktiv lauvskog, vesentlig bjørk, og myr. Innimellom er det lommer med lauvskog av middels bonitet. Skogtypen er vanlig i dette høydelaget i kommunen. Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig jf. naturmangfoldloven § 8.

Etter vår vurdering foreligger det tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet og virkninger på naturmangfoldet i dette tilfellet. Fore-var-prinsippet får dermed ikke anvendelse jf. naturmangfoldloven § 9.

En hyttebygging (fortetting) slik det legges opp til i planen, anses ikke medføre vesentlig ekstra belastning for området eller økosystemet. Det er i dag en del hytter i området, og infrastruktur i form av adkomstveger er etablert over tid. Vi kan ikke se at tiltaket, sammen med andre tidligere tiltak, gjør at belastningen blir for stor for området jf. naturmangfoldloven § 10.

Plassering av hyttene i planen synes fornuftig. Vi kan ikke se at naturmangfoldlovens §§ 11 og 12 kommer til anvendelse i dette tilfellet.

6.3 Bebyggelse – lokalisering og utforming

I tillegg til eksisterende hytter (22 stk) og godkjente tomter (4stk), skal det reguleres inn tomter for 9 nye hytter i planområdet. Bebyggelsen legges slik at den ikke kommer i konflikt med vann, vassdrag og landbruksvegene. Planområdet omfatter et areal på ca. 3700 dekar. Med en tomtestørrelse på 1 dekar, vil eksisterende og ny bebyggelse ved fradeling av tomter utgjøre ca. 35 dekar. Resten avsettes til landbruksområder generelt og felles landbruksveger.

Bebyggelsen skal gis en utforming som harmonerer med alminnelig byggeskikk. Dette er nærmere beskrevet i bestemmelsene til planen.

Tillatt bruksareal pr tomt settes samlet til 125 m², og kan fordeles på flere enkeltstående bygninger. Terrasser kommer i tillegg.

Det tillates ikke å gjerde inn tomtene, men inngjerding for å hindre husdyr på terrasser eller under bygningene er tillatt hvis det brukes sauesikkert gjerde.

6.4 Adkomst – parkering

Atkomst til tomtene skal skje via eksisterende landbruksveger og stier.

Grunneierne avsetter plass til parkering i den grad det er nødvendig for hytteeierne.

6.5 Tekniske anlegg

Toalett skal bygges som formuldings- eller forbrenningstoalett (gass) eller utedo.

Tømming av toalett skal skje på en helsemessig og miljøvennlig måte.

6.6 Kulturminner

Det er iflg. fylkeskommunen og Sametinget ikke funnet automatiske fredete kulturminner. Dette blir nærmere avklart ved felles befarings.

6.7 Reguleringsformålene

Planområde er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg - jfr. pbl § 12-5 nr 1.

Landbruks-, natur- og friluft – jfr. pbl § 12-5 nr 5

Samferdselsanlegg og infrastruktur – jfr pbl § 12-2

Hensynsområder – jfr. pbl § 12-7 nr 2

Byggeområde. Område for fritidsbebyggelse

Byggeområdene omfatter 22 eksisterende hyttetomter, 4 ubebygde og 9 nye tomter, evt. punktfester som vist på plankartet. Tomtene kan bebygges som vist ovenfor under pkt. 6.2.

Landbruksområder




I landbruksområdene, med unntak av hensynssone, skal det drives normal skogsdrift. For øvrig skal vegetasjon og naturlig terreng bevares. Nødvendige inngrep kan bare skje etter regler beskrevet i bestemmelsene.


Fellesområde. Felles landbruksveg.





Se nærmere beskrivelse i pkt. 6.3 ovenfor og reguleringsbestemmelsene.

RISIKOVURDERINGSSKJEMA - Sikkerhet og beredskap**Sjekkliste arealplanlegging og byggesak**

Prosjekt/plan/sak:	Reguleringsplan, Prestbakken gnr. 33
---------------------------	---

1. Naturgitte forhold	kontroll	Dato	Sign
a) Skredfare (stein, jord, leire, snø) (skredfaresoner og skredrapporter i GISLINE innsyn, www.skrednett.no)	OK	6/4-09	
b) Flom http://www.nve.no/	IA		
c) Tidevann http://www.math.uio.no/tidepred/	IA		
d) Radon http://radon.nrpa.no/	IA		
e) Værforhold (lokale fenomener)	OK, SK	6/4-09	
f) Grunnforhold (type grunnforhold/berggrunn/løsmasser/marine avsetninger, annet ?) www.ngu.no	Berggrunn, Løsmasser.	6/4-09	

2. Infrastruktur	kontroll	Dato	Sign
a) Kraftlinjer og transformatorer	IA		
b) Trafikk (skipstrafikk/kaianlegg)	IA		
c) Industri og næringsliv i nærmiljøet/næringskonflikter	IA		
d) Byggegrunn/sigevann	OK	6/4-09	

3. Prosjektgitte forhold	kontroll	Dato	Sign
a) Utbyggingsrekkefølge	IA		
b) Friluftsområder	OK, SK	6/4-09	
c) Adgang til kollektivtrafikk	IA		
d) Uønskede snarveier	IA		
e) Reguleringsbestemmelser	OK, SK	6/4-09	
f) Konesjonsvilkår	IA		
g) Kulturminner	IA, SK	6/4-09	
h) Tilrettelegging for nødetatene	IA		
i) Drikkevannsforsyning og plassering mht potensiell fare	IA		
j) Skjæringer skråningsvinkel	IA		
k) Forurensning	OK, SK	6/4-09	

Koder i kontrollfeltet:

OK= sjekket og i orden.

UN= utredes nærmere i byggeprosessen

IA= ikke aktuelt i denne saken

SK= se kommentar i vedlegg til sjekklista

RISIKOVURDERING I SAKSFREMSTILLINGEN**Kommentar til sjekklista - metode**

Naturgitte forhold:	Kommentar
• 1 a Skredfare	
• 1 b Fløm	
• 1 c Tidevann	
• 1 d Radon	
• 1 e Værforhold	Har ikke vært noe problem ved eksisterende hytter.

Infrastruktur	Kommentar
• 2 a Kraftlinjer / transformatorer	
• 2 b Skipstrafikk	
• 2 c Industri- /næringsliv	
• 2 d Byggegrunn	

Prosjektgitte forhold	Kommentar
• 3 a Utbyggingsrekkefølge	
• 3 b Friluftsområder	Blir å være like tilgjengelig som tidligere.
• 3 c Kollektivtrafikk	
• 3 d Snarveier	
• 3 e Reguleringsplan	Viser til reguleringbestemmelser
• 3 f Konesjonsvilkår	
• 3.g Kulturminner	Kjenner ikke til at det skal være noe i planområdet.
• 3 h Tilrettelegging nødetater	
• 3 i Drikkevannsforsyning	
• 3 j Skjæringer og skråningsvinkel	
• 3 k Forurensning	Viser til reguleringsbestemmelsene.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN HYTTEOMRÅDE VED PRESTBAKKEN - GNR 33

Salangen kommune

Dato for revisjon: 04.12.2017

Dato for siste revisjon: 12.11.2018

Dato for kommunestyrevedtak: 17.12.2018

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.
Disse bestemmelsene gjøres gjeldende for eksisterende hytter så langt de passer.

Området reguleres til:

- BEBYGGELSE OG ANLEGG, jfr pbl §12-5 nr 1
- LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRADER – jfr. pbl §12-5 nr 5
- SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR – jfr pbl § 12-2
- HENSYNSOMRÅDER – jfr pbl § 12-7 nr 2

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Kulturminner

Det er ikke kjente automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunen kulturvernavdelingen og Sametinget, jfr. Lov om kulturminner § 8. 2.ledd. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marka gjøres kjent med denne bestemmelsen.

2.2 Landskapshensyn

- a. Nye tiltak skal tilpasses landskapet og ta hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon. Eksisterende vegetasjon søkes bevart der dette er mulig.
- b. Spesielle landskapselement som gamle furutrær, vann m.m. og terrengformasjoner skal ivaretas.
- c. Ved plassering av hytter, skal avstanden, målt mellom vassdrag/vannkant og nærmeste bygningsdel, være minimum 30 meter.

2.3 Andre anlegg

Innen for området er det ikke tillatt å anlegge traseer for vann, avløp eller andre tekniske installasjoner ut over det som fremgår av planen. Ved evt. utbedring av eksisterende og nye adkomststier, herunder landbruksveger, skal areal som berøres slettes til og dekkes med matjord/torv og tilsås.

§ 3 FRITIDSBEBYGGELSE

Pbl §§ 12-5 nr 1 og 12-7 nr 1.

3.1 Fellesbestemmelser

- a. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- b. Ved utbygging skal det tas særlig hensyn til bevaring av skogvegetasjonen som fungerer som le-vegetasjon mellom bebyggelse, og mellom bebyggelsen og adkomststier. Store furutrær og andre spesielle detaljer i terrenget skal om mulig bevares.
- c. Hyttebebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader. Moneretning skal som hovedregel følge parallelt med terrenget. Bygninger innenfor samme tomt skal ha lik takvinkel.
- d. Bebyggelsen skal gis en tiltalende utforming når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, og tilpasses landskapet slik at hovedpreg og kvalitetene i området opprettholdes.
- e. I fasaden på bygningene skal det benyttes naturlige materialer som tre og naturstein.
- f. Som taktekke skal det benyttes ikke reflekterende materialer.
- g. Det tillates ikke oppføring av gjerder.
- h. Avfall skal deponeres slik at det ikke blir til sjenanse for omgivelsene. Fast avfall og søppel tillates ikke nedgravd, men fraktes til nærmeste renovasjonsordning.
- i. Det er ikke tillatt å legge inn vann i hyttene.
- j. Toalett løses som formuldings- eller forbrenningstoalett (gass), eller utedo i tilknytning til uthus. Tømming skal skje på en helsemessig og miljøvennlig måte.

3.2 Bebyggelsen

- a. For hver hytte skal det skilles ut ei tomt ihht. reguleringsplan. Tomtene har et ca. areal på 1000 m², evt. fradeles som punktfeste ihht. reguleringsplanen. Hytteplasseringen er vist i terrenget med nummererte peler, innmålt med GPS. Dette merket skal ligge innenfor hyttas bebygde areal. Mindre justeringer av hyttene kan gjøres ved byggemelding.
- b. På hver tomt kan det bygges en frittliggende hytte, med tilhørende bygninger.

Bruhaug & Mikkelsen DA

- c. Maksimalt tillatt bruksareal BRA skal ikke overstige 125 m² på hver tomt. Bebyggelsen kan oppføres som en bygningskropp (hytte/uthus under samme tak) eller inntil 3 separate bygninger (hytte, anneks, uthus/do)
- d. Hyttene skal oppføres i en etasje med maksimal gesimshøyde 3,0 m over gjennomsnittlig terreng rundt bygningen. Alternativt kan mønehøyden settes til 4,5 m.
- e. Tilhørende bygninger skal gis form og farge som harmonerer med hovedhytta. Der bygningene settes på peler, skal disse i størst mulig grad forblendes.

§ 4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

Pbl § 12-5 nr 5

- a. Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg i området som er i strid med områdets formål.
- b. Innenfor området kan det anlegges stier til hyttene.
- c. Skogen skal drives slik det gjøres i dag, herunder skjøtselshogst og tynning. Opprinnelig vegetasjon og skogbunn skal bevares i så stor grad som mulig. Beiterettigheter opprettholdes i området.

§ 5 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

Pbl § 12-5 nr 2

- a. For hyttene skal parkering/adkomst skje etter nærmere avtale med grunneier.
- b. Tomtene kan ikke bebygges og byggetillatelse ikke innvilges, før avtale mellom grunneier og utbygger om rett til parkering og adkomst er fremlagt. Denne avtalen bør tinglyses.
- c. Adkomst frem til hyttene skal skje langs eksisterende landbruksveger eller stier. Landbruksvegene fordeler seg som følger:
 - 1. Limovegen (gnr. 33 bnr. 2, 4, 15 og 36). Kartref. FL4
 - 2. Haugevegen (gn.r 33 bnr. 1 og 13). Kartref. FL3
 - 3. Bastebergvegen (gnr. 33 bnr. 9 og 11). «
 - 4. Ytterbekklia (gnr. 33 bnr. 7, 8, 9, 14, 16 og 19). Kartref. FL2

§ 6 HENSYNSOMRÅDER

Pbl § 12-7 nr 2

H 310_1:

Snøskredutsatt område hvor eksisterende vegetasjon skal bevares. Hogst er ikke tillatt. Gjelder område Småvasslia mellom kote 400 og kote 450.

H 310_2 til 18:

Snøskredutsatte områder innenfor planområdet.

