

# Planbestemmelser knyttet til Reguleringsplan for Svaenlia felt H10-12

Planforslag datert: 20.04.2009, revidert 20.01.2010

## INNLEDNING

Planen omfatter og avløser hele tidligere vedtatt reguleringsplan for Svaenlia felt H12. Dette gjelder byggeområdene med 33 tomter med nummer 27, 28 og 30-60, mens tidligere tomt 29 tatt bort. Videre innebærer planen en omregulering av en del av tidligere vedtatt reguleringsplan for Svaenlia felt H5+H7. Dette gjelder byggeområdene med 6 tomter med nr 701-703, 711-712 og 724.

Det regulerte området er vist med begrensingslinje på plankartet. Innenfor det regulerte området er avsatt areal til følgende formål, jfr plan- og bygningslovens § 25:

- Byggeområder for fritidsbebyggelse ( hytter )
- Spesialområde: privat veg
- Spesialområde: friluftsområde
- Spesialområde: kommunalteknisk anlegg (vann- og avløpsanlegg)
- Spesialområde: bevaring kulturminne
- Spesialområde: sikringszone drikkevann

## OM KULTURMINNER

I samsvar med bestemmelsene i Lov om kulturminner, skal man ved arbeid i marken, dersom det oppdages mulige kulturminner, straks stanse arbeidet i den grad det berører det mulige kulturminnet og dets sikringszone på 5 meter, og varsle kulturminnemyndigheten.

## § 1 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

- a) I byggeområdene kan oppføres i alt 88 fritidsboliger ( hytter ). Hyttenes plassering er markert på plankartet med et målepunkt som skal ligge innafor hyttas bebygde flate inklusive eventuell overdekket utareal.
- b) Ingen tomter kan bebygges før det er opparbeidet godkjent adkomstveg, og vann- og avløp er ført fram til tomte.
- c) Maksimalt tillatt bruksareal BRA som kan bebygges pr tomt er 130 m<sup>2</sup>. I tillegg skal beregnes 30m<sup>2</sup> BRA til ubebygd oppstillingsplass for 2 biler, jfr §1-1) nedenfor. Samlet maksimalt tillatt bruksareal pr tomt er dermed 160m<sup>2</sup>. Det kan tillates inntil 2 bygninger pr tomt, forutsatt plassering som gir tunvirkning og ikke mer enn 3,0 meters avstand mellom bygningene. Eventuell sidebygning skal ikke være større enn BRA= 25 m<sup>2</sup>. På 23 av tomtene, nr. 11-13, 52-59, 67-68, 72-73, 82-85, 89, 93 og 95 kan tillates hytter med overetasje ( oppstuggu ) med inntil 40% av 1.etasjes bebygde flate og med møneretning på tvers av hovedmøneretning. For disse tomtene kan i såfall tillatt bruksareal BRA som kan bebygges økes til inntil 160m<sup>2</sup>
- d) Alle takflater skal ha torvtak. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel enten 1:2,5 ( ca 22 grader ) eller 1:2 ( ca 27 grader ). Hovedmøneretning skal være i hyttas lengderetning og på langs av høydekotene i terrenget som vist med ikke-juridisk-bindende illustrasjon på plankartet.
- e) Maksimale høyder med en etasje:
  - mønehøyde 4,6 m
  - gesimshøyde 3,2 mMaksimale høyder med overetasje:
  - mønehøyde 7,0 m
  - gesimshøyde 5,5 m

Andre maksimale høyder:

- høyde synlig grunnmur 0,6m
- gulv i terrasse med rekkverk 0,6m

Gesims- og mønehøyder måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng på den enkelte fasade. For grunnmur og terrasegulv måles maksimal høyde

- f) Bebyggelsen skal underordne seg terrenget og naturpreget i området. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke. Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.
- g) Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Bruk av bygningselementer som er fremmed for lokal bygningstradisjon tillates ikke. Eventuelt sidebygning skal ha utførelse og materialbruk som harmonerer med hovedbygning
- h) Alle bygninger skal oppføres på ringmur eller plate på mark. Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein. Vinduer skal være av moderat størrelse og oppdelt i ruter. Skarpe eller sterkt avvikende lyse farger tillates ikke.
- i) Gjerder tillates bare oppført unntaksvis, og etter søknad.
- j) Frittstående levegger, portaler eller flaggstenger tillates ikke.
- k) Nye luftstrekk av kabler tillates ikke. Framføring av elektrisitet skal skje med jordkabel både for høyspent og fordelingsnett. Det samme gjelder kabler for telefon og TV mv.
- l) Det skal opparbeides parkeringsplass som kan vinterbrøytes for minst 2 biler pr. tomt.

## § 2 SPESIALOMRÅDE: FRILUFTSOMRÅDE

I området skal ikke utføres anlegg eller tiltak eller drives hugst på slik måte at det kan være i konflikt med allmenne friluftsinnteresser.

## § 3 KULTURMINNER

Det er i planområdet registrert 2 kulturminner som er automatisk fredet etter Kulturminneloven og regulert til spesialområde bevaring. Disse skal merkes tydelig for å unngå fare for at de kan bli skadet ved anleggsarbeider i marken.

---



## Løten kommune

Løiten Almenning  
Postboks 68  
2341 LØTEN

<i>Doknr./Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Objektkode</i>	<i>Vår ref</i>	<i>Deres ref.</i>	<i>Dato</i>
<b>15/612 - 5</b> 5527/15	/L12/		SIDAE		13.05.2015

### **MINDRE ENDRING AV PLANBESTEMMELSER KNYTTET TIL VEDTATT REGULERINGSPLAN FOR SVAENLIA FELT H 10-12**

Reguleringsplan for hyttefelt H 10-12 i Svaenlia ved Budor ble vedtatt 28.04.2010. Store deler av feltet er nå utbygd med vei, vann og avløp og mange av tomtene er bebygde.

Grunneier Løiten Almenning står nå foran utbygging av den siste delen av feltet og dermed tilrettelegging for salg av de resterende hyttetomter 63-67 og 74-95. I den forbindelse søker de kommunen om en mindre endring av reguleringsbestemmelsene for disse tomtene, nemlig en økning av maksimal mønehøyde fra 4,6 m til 5,0 m og en maksimal gesimshøyde fra 3,2 m til 3,4 m. De begrunner søknaden med at mange potensielle hyttebyggere ønsker ei hytte med en mulig hemsløsning som overstiger de i planen satte høyder.

Planbestemmelsenes § 1c som tillater hytter med overetasje på noen av tomtene skal fortsatt gjelde. For det omsøkte området gjelder dette tomtene 67, 82-85, 89, 93 og 95. For disse tomtene gjelder en maksimal mønehøyde på 7,0 m og en gesimshøyde på 5,5 m.

Forslag til endring av reguleringsbestemmelsene har blitt sendt til høring hos Fylkesmannen i Hedmark og til Hedmark fylkeskommune.

Fylkesmannen i Hedmark svarte i brev av 23.04.2015 at de ikke har noen merknader til endringsforslaget.

Hedmark fylkeskommune skriver i brev av 17.04.2015 at det ved å gjøre en slik endring er viktig å opprettholde bestemmelsen om hovedmøneretning og at det er viktig at det framgår av bestemmelsene at omsøkte endring gjelder for angitte tomter. De skriver videre at kommunen bør vurdere om planen skal ha bestemmelser knyttet til fyllinger og skjæringer når man nå legger opp til en endring av bygningenes høyde.

Til fylkeskommunens uttalelse kan det sies at gjeldende bestemmelse § 1d) bl.a. sier at hovedmøneretning skal være i hyttas lengderetning og på langs av høydekotene i terrenget. Denne bestemmelsen beholdes uendret. Videre sier bestemmelse § 1d) at bebyggingen skal underordne seg terrenget og naturpreget i området. Store terrengingrep og planering bør undeværes like

Midtpunkt med  
MANGFOLD

Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes. Denne bestemmelsen beholdes også uendret.

Begrunnelsen for å kunne akseptere noe større høyder på hyttene i dette området er delvis at terrenget er så vidt bratt at de fleste hytter fortsatt vil behold gode utsiktsforhold. Og delvis det forhold at det ikke er solgt noen tomter i dette området enda, noe som gjør at ingen vil få en overaskelse med ei hytte foran seg som overstiger gjeldende bestemmelser.

Ut i fra dette foreslår Løten kommunes planadministrasjon at reguleringsbestemmelsenes § 1e) endres i henhold til Løiten Almennings søknad.

**Vedtak:**

**Forslag til mindre endring av planbestemmelsene knyttet til vedtatt reguleringsplan for Svaenlia felt H 10-12 vedtas i form av at § 1e) får følgende nye ordlyd:**

**Maksimal høyde med en etasje:**

- mønehøyde 4,6 m
- gesimshøyde 3,2 m

**Maksimal høyde for hytter med mulighet for hems, gjeldende tomtene 63-66, 74-81, 86-88, 90-92 og 94:**

- mønehøyde 5,0 m
- gesimshøyde 3,4 m

**Maksimal høyde med overetasje:**

- mønehøyde 7,0 m
- gesimshøyde 5,5 m

**Andre maksimal høyder:**

- høyde synlig grunnmur 0,6 m
- gulv i terrasse med rekkverk 0,6 m

**Gesims- og mønehøyder måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng på den enkelte fasade. For grunnmur og terrassegulv måles maksimal høyde.**

**De øvrige reguleringsbestemmelser beholdes uendret slik de ble vedtatt 28.04.2010.**

Med hilsen  
Teknisk forvaltning



Sigurd Dæhli  
Virksomhetsleder