
REGULERINGSENDRING
FOR

HUNDBERGSLIA

Godkjent av kommunestyret: 29.01.2026

Reguleringsbestemmelser sist revidert: 16.09.25

Tilhørende plankart, sist revidert: 17.11.25

1 Generelt/plankrav

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og begrensinger på plankartet. Innenfor området er arealet detaljregulert ihht. pbl § 12-3 til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 [2] nr. 1)

- *Fritidsbebyggelse – frittliggende: eksisterende fritidsbebyggelse og godkjente tomter*
- *Fritidsbebyggelse – frittliggende: nye tomter er merket med T*
- *Skiløype: **BST1-6***
- *Renovasjonsanlegg: **BRE***
- *Avløpsanlegg: **AV***
- *Båtnaust: **BBN1-3***
- *Trafo, nettstasjon: **BE1-3***

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 [2] nr. 2)

- *Kjøreveg, privat veg: **SV1-8***
- *Parkering: **SPP1-3***

Grønnstruktur (pbl § 12-5 [2] nr. 3)

- *Turveg: **Turveg1-2***
- *Badeplassområde: **B1-2***

Landbruks-, natur- og friluftsområder, samt reindrift (pbl § 12-5 [2] nr. 5)

- *LNF-F: Friluftsområder*
- *LNF-L: Landbruksområder*
- *Kulturminner og kulturmiljø i LNF-områdene:*
 - ***KU1:** Påkastet*
 - ***KU2:** Hova*
 - ***KU3:** Nisteinene*
 - ***AskeladdenID:** 88202-1*
 - ***AskeladdenID:** 88203-1*
 - ***AskeladdenID:** 88204*

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 [2] nr. 6)

- *Friluftsområde med tilhørende strandsone: VFV1*

Hensynssoner (pbl § 12-6 jfr. §11-8 bokstav a og c)

- *Sikring av område for grunnvannsforsyning: H120*
- *Sikring av kulturminner: H_730_1-3*
- *Bevaring av kulturminner: H570_1-7*
- *Faresone høgspent: H370_1*
- *Faresone flom: H320_1-4*
- *Naturområde/sikring av sårbar natur (myr og kantområder): H560_1*

2 Fellesbestemmelser

2.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 m. jfr. lov om kulturminner (kml) § 8, jf. bestemmelse pkt 6.2 (H730 Båndlagt sone for kulturminner).

Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.

2.2 Terrenginngrep

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Plassering av bygninger skal tilpasses landskap/terreng og omkringliggende bebyggelse. Bygningene skal plasseres på tomta slik at dype skjæringer og fyllinger unngås. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få oppført bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og tursti.

Traséer for vann, avløp og kabler tillates innenfor alle arealformål. Traséer som ikke kan legges langs vegger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert.

Det skal legges særlig vekt på terrengtilpasning av bebyggelsen der terrenget er 1:4 eller brattere. Bebyggelsen skal plasseres slik at det blir minst mulig terrenginngrep, minst mulig fotavtrykk ved liten bredde (dybde), bygging av underetasje eller trapping/terrassering av bebyggelsen. Oppfylling for uteplass foran bebyggelsen tillates ikke. Balkong/veranda skal være på søyler eller inntrukket innenfor byggets fotavtrykk.

Det tillates ikke planering av områder utover det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bygninger, adkomstveger og ledningsgrøfter.

2.3 Antenner, portaler, levegger og flaggstenger

Montering av parabolantennar tillates utvendig på bygning eller frittstående. Parabolen skal ikke monteres høyere enn godkjent mønehøyde.

Portaler er ikke tillatt.

Levegger er ikke tillatt.

Frittstående flagg- og vimpelstenger tillates ikke. Løsning for altanstang (på vegg eller rekkverk) er tillatt.

2.4 El-forsyning

Fremføring av el-forsyning skal skje via kabel i jord. Luftstrekk tillates ikke.

2.5 Vann- og avløp

VA-løsninger skal baseres på prinsippene i VA-plan for Hundbergslia hytteområde, datert 9.9.24, og denne skal legges til grunn ved all utbygging og oppgradering av hytter i planområdet.

Alle nye hytter, og eksisterende hytter som ønsker innlagt vann, skal tilknyttes felles avløpsrenseanlegg når dette er etablert. Tilknytning er en forutsetning for å få tillatelse til å legge inn vann. Det er ikke tillatt å etablere lokale avløpsløsninger.

Eksisterende hytter uten innlagt vann kan fortsatt baseres på vann fra vannpost, avløpsfri toalettløsning og infiltrasjonsgrøft for gråvann, forutsatt at dette ikke fører til fare for forurensning av grunnvannskilder.

Alle inngrep for vann- og avløpshåndtering i terrenget skal repareres og revegeteres etter naturlike prinsipper.

2.6 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt. Infiltrasjon/drenering i grunnen på egen tomt. Det er ikke tillatt å lede vann over på naboeiendommer, inkludert LNF-arealer, for infiltrasjon/drenering dersom dette ikke er skriftlig avklart.

Stikkrenner og grøfter i og langs vegsystemet skal dimensjoneres for 200 års flom med et klimapåslag på 40 %.

Det skal føres regelmessig tilsyn av alle kulverter for å sikre at disse holdes åpne i innløp og utløp.

2.7 Vegetasjon

All hogst skal ta spesielt hensyn til arealet anvendelse som hytteområde. Vegetasjon/trær og busker på den enkelte hyttetomt tilhører tomteeier. Vegetasjonen skal bevares best mulig og følge reglene for hogst i vernskog (skogsområde over 800 moh.) Hogst på annenmannsgrunn er ikke tillatt.

Utenfor egen tomt skal hogst avklares med grunneier/grunneierlaget.

2.8 Klima, miljø og energibruk

Utbyggingen skal være med utgangspunkt i bærekraftig materialbruk for å redusere

klimagassutslipp. Dette kan være:

- Stort innhold av resirkulerbart råstoff
- Lavt innhold av helse- og miljøskadelige stoffer
- Lite emisjon til inneklima

Det skal i byggesøknaden redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer.

Ved bruk av solpaneler/solceller skal disse etableres som en integrert del av tak eller veggfasader. Tiltak er søknadspliktig.

2.9 Byggesak

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse.

Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal, ledningstraséer og løsning for infiltrasjon av overvann). Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få oppført bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser i tråd med bestemmelsene.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Fritidsbebyggelse

Områder regulert som «eksisterende fritidsbebyggelse» og «fritidsbebyggelse – frittliggende: nye tomter» i plankartet, skal bebygges med frittliggende fritidsbebyggelse.

3.1.1 Antall bygninger fritidsbebyggelse og størrelser

Det kan maksimalt oppføres 3 bygg på hver tomt. En hytte og to sekundærbygninger med følgende mulige funksjoner; anneks, uthus og garasje. Det tillates kun en boenhet.

Samlet tillatt BYA skal ikke overstige 165 m² hvorav samlet bebyggelse ikke skal overstige 125 m² BYA. 2 parkeringsplasser utgjør 40 m² og inngår også i BYA. Dersom parkeringsfunksjonen løses i bygningsmassen trekkes tilsvarende av på parkeringsareal på terreng.

Separate sekundærbygninger skal hver ikke overstige 15 m² BYA, og skal føres opp i 1 etasje (H01). Sekundærfunksjonene kan bygges sammen i ett bygg med bygningsmasse på maksimalt 30 m² BYA. Anneksfunksjonen skal aldri overstige 15 m² BYA.

Terrasse i tre eller stein uten takoverbygg kan oppføres i tillegg. Terrassen kan utgjøre inntil 30% av hyttas bebygde areal (BYA), men ikke større enn 20 m².

Terrenginngrep skal istandsettes med opprinnelig topplag, eller tilsåes og beplantes med arter som er naturlig på stedet. Sportsplen tillates ikke.

3.1.2 Gesims- og mønehøyder, samt andre høyder

Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 m.

Bygningene skal ha saltak med møne parallelt med høydekotene og i bygningens lengderetning. Alle bygninger på tomten skal ha samme takutforming og tekkes med likt materiale. Takvinkel skal være mellom 22 ° og 35 °. Tak på bygninger skal tekkes med enten torv, skifer eller tre.

Eksisterende bebyggelse må ved nybygg eller restaurering følge materialvalget nevnt over. Største tillatte pilarhøyde er 1,2 m. Synlig grunnmur skal ikke være mer enn 80 cm.

Type bygning	Gesimshøyde i meter ¹	Mønehøyde i meter ¹
Hytte	3,2	5,65
Hytte med sokkel	6,2	8,65
Anneks	3,2	5,0
Uthus/garasje ²	2,5	4,3

- 1- Målt fra ferdig støpt plate.
- 2- Dersom anneks bygges i kombinasjon med annen sekundærfunksjon, gjelder gesims- og mønehøyde for anneks for hele bygningen.

3.1.3 Sokkeletasje

Kun der byggegrunn for hyttas plassering er brattere enn 1:4, tillates hytte med sokkel eller terrassert bebyggelse. Synlig grunnmur under sokkelfront skal ikke være mer enn 0,3 m.

3.1.4 Materialvalg og farger

Det skal nyttes materialer og farger tilpasset natur og tradisjon, som tre, naturstein, skifer og torv. I tillegg er takshingel og taksteinsplater godkjente taktekkinger. Blanke materialer skal ikke benyttes.

Hovedfargen på bebyggelsen skal være jordfarge. Omramming rundt vinduer/dører, skodder, vindskier og rekkverk skal ha farge som harmonerer med farge på hytta.

Solenergi-anlegg skal tilpasses bebyggelsens form, materialer og farge. Eventuelle solpaneler/solceller skal monteres som en integrert del av bebyggelsen, enten på vegg eller tak. Montering av solpaneler/solceller i frittstående stativ/antenne/tre eller tilsvarende er ikke tillatt.

3.1.5 Gjerder på fritidstomter

Inntil 200 m² av tomten kan gjerdes inn. Bygninger, der inntil halve omkretsen av bygget fungerer som en del av gjerdet, skal ikke medregnes i inngjerdet areal. Gjerde skal være av type skigard eller bakhungsgjerde og ha høyde mellom 1,0 m. og 1,2 m. Tomteeier er ansvarlig for at bygninger og gjerder er sikret, slik at beitedyr ikke går seg fast eller blir innestengt. Tiltaket er søknadspliktig.

Gjerder på fritidstomter innenfor hensynssone H570 Bevaring av kulturminner og -miljøer, kan vurderes etter nærmere avklaring med kulturminnemyndighetene. Søknader som berører hensynssonen skal oversendes kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune for godkjenning, jf. bestemmelsenes §8 pkt. 4.

3.2 Skiløyper

Skiløyper skal etableres som vist i plankartet. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin. Innenfor hele planområdet, inklusive byggeområdene, kan det tilrettelegges for skiløyper til de ulike hytteområdene. Slik tilretteleggelse skal avtales med grunneier.

3.3 Renovasjon

Eksisterende plass for avfallscontainere skal bygges om til kildesortering med dypoppsamling. Tiltaket skal godkjennes av GLØR og Øyer kommune.

3.4 Avløpsanlegg

Innenfor området AV tillates etablert renseanlegg med tilhørende anlegg. Anlegget skal opparbeides i tråd med godkjent VA-plan og driftes i henhold til gitt utslippstillatelse.

Inngjerding og bygninger som ikke er nødvendig for etablering eller drift av avløpsanlegget er ikke tillatt.

3.5 Båtnaust

De gamle båtnaustene skal bevares, slik de ligger i vannkanten. Naustene kan restaureres, men utseende skal ikke endres.

3.6 Trafo

På områder merket BE1-3 skal det være trafo eller nettstasjon.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveger

Området merket SV skal benyttes til privat veg. I området skal det anlegges kjøreveger, med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og annet sideareal, drensgrøfter, murer og andre stabiliserende tiltak. Veger skal sikres mot utforkjøring med rekkverk der det er behov.

4.2 Parkering

Områdene SPP1-3 skal benyttes til parkering.

4.3 Overvannshåndtering

Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 40 %.

Grunnprinsippet for lokal håndtering av overvann er fordrøyning og infiltrasjon.

5 Grønnstruktur

5.1 Turveg

Områder merket «TURVEG» skal benyttes til turveg/tursti for felles ferdsel. I områdene skal eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad, men mindre terrengarbeider og preparering tillates for å kunne sikre turstiene. Større terrengarbeider er ikke tillatt på grunn av at råkene er gamle og bevaringsverdige.

5.2 Badeplasser

Områdene B1-2 skal benyttes til badeplasser for allment bruk.

6 Landbruks-, natur- og friluftsområder, samt reindrift

6.1 LNF-F: Friluftsområder og LNF-L: landbruksområder:

I LNF-F områdene kan det tillates bygninger og anlegg som er knyttet til allmenn bruk av områdene for natur- og friluftsliv.

LNF-L områdene skal benyttes til landbruk. Myrene, myrvegetasjonen og myrkantvegetasjonen skal bevares.

I LNF-områder (både LNF-F og LNF-L områdene) tillates det ikke fradeling for fritidsbebyggelse eller bebyggelse for andre næringsformål enn landbruk uten jordlovsbehandling.

6.2 Kulturminner i LNF-områder

Områdene med hensynssone H730_1-3 er båndlagt til vern av kulturminner og kulturmiljø. Disse kulturminnene er automatisk fredet etter lov om kulturminner §§ 4b, 6 og 8.

H730_1 og 2 angir plassering av to kullgroper, mens H730_3 angir et jernvinneanlegg med fem kullgroper og et malmlager.

Videre er det i planområdet slike bevaringsverdige nyere kulturminner/kulturmiljøer:

Turveg 1: Trolldalsråket

Turveg 2: Gammelt råk på vestsiden av Nedre Hundtjønn

KU3: Ni-steinene

KU2: Hova

KU1:

Påkastet

SEFRAK-bygg på gbnr 99/23, Holmsætervegen 493

7 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Nedre Hundtjønn (VFV1) kan brukes som friluftsområde for fiske, bading og andre friluftaktiviteter. Dette inkluderer også strandlinjen.

8 Hensynssoner

1. H120 Sikring av område for grunnvannsforsyning;

- Det tillates etablering av grunnvannsbrønner.
- Det tillates ikke lokale avløpsanlegg på hver enkelt eiendom.
- For hytter uten innlagt vann tillates utslipp av gråvann fra utslagsvask og vaskeservant.
- Oljeprodukter (drivstoff, fyringsolje mv) eller flytende kjemikalier skal lagres i tett emballasje med dobbel vegg eller stå på tett underlag med vegger for oppsamling av hele beholderens volum, dvs. dobbel sikring mot lekkasje til terreng.
- Sprengningsarbeider i fjell er ikke tillatt. Pigging av fjell kan tillates, hvis dette gjelder små fjellknauser.
- Energibrønner er ikke tillatt.

2. H320 Faresone flom; det tillates ikke oppført ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse av

eksisterende bebyggelse innen hensynssone for flom. Før disse tomtene kan bebygges må det foretas en utredning av flomfaren, samt evt. gjøre tiltak for å avbøte flomfare. Tiltakene skal være godkjent før det gis byggetillatelse, og utført før det kan gis brukstillatelse.

Det er ikke tillatt med nye byggetiltak i sikkerhetsklasse S2, uten at det sikres mot flom opp til gjeldene sikkerhetskrav gitt i byggeteknisk forskrift, og uten at denne sikringen påfører andre økt fare eller gir vesentlige negative konsekvenser for allmenne interesser. Det er tillatt med tiltak knyttet til friluftsliv etc. som ikke omfattes av sikkerhetskrav i TEK, og som ikke påvirker flomfaren negativt. Kantvegetasjon i hensynssonen langs bekkeløpet skal bevares. Kun nødvendig tiltak for vedlikehold og sikring av kantvegetasjonen kan tillates.

3. H560 Hensynssone naturområde; sikring av sårbar natur/myr og kantområder.
4. H370 Faresone høgspente; Langs hensynssonen må det også vurderes om plassering av bygg til beboelse er tilstrekkelig plassert unna strålingsområdet.
5. H730 Båndlagt sone for kulturminner; inkluderer kulturminnet samt en sikringssone på 5 m. fra den kjente ytterkant av kulturminnet. Tiltak er ikke tillatt.
6. H570 Bevaring av kulturminner og -miljøer; for å sikre kulturminnene og miljøet rundt dem. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal sendes kulturminnemyndighetene i Innlandet Fylkeskommune for evt. godkjenning.

9 Rekkefølgebestemmelser

1. Før det kan gis tillatelse til innleggelse av vann, skal en helhetlig VA-plan for hele planområdet være godkjent av kommunen og Mattilsynet. I sammenheng med dette, må godkjenningsplikt for vannforsyningsanlegg avklares med Mattilsynet.
2. Før det kan gis brukstillatelse til nye hytter, skal det være dokumentert at tilfredsstillende vannforsyning foreligger i samsvar med kravene i drikkevannsforskriften.
3. Før det kan gis brukstillatelse til hytter med innlagt vann, skal den aktuelle eiendommen være tilknyttet godkjent felles avløpsanlegg.
4. Før det kan gis brukstillatelse for tiltak i AV, skal adkomstvegen SV8 være opparbeidet frem til AV i tråd med plankartet.
5. Skiløypene skal være etablert innen 20 nye hyttetomter er bebygd.
6. Før arbeid med nytt vannforsyningsanlegg kan startes opp må NVE kontaktes for en lovmessig avklaring av vannuttaket etter vannressurslovens bestemmelser. Lovmessig avklaring knyttet til vannforsyning må være på plass før nye byggetiltak kan igangsettes.