

PLANBESTEMMELSER
for
”HUMMELFJELL HYTTEGREND FELT 4”
I OS KOMMUNE
PlanID RD67

Revidering 24.11.215

Planen er vist på plankart revidert 24.11.2015

Plan og bestemmelser er sist revidert Desember 2015

Plan og bestemmelser er vedtatt av Os Kommunestyre den 31.10.2013

Disse bestemmelser gjelder for det området som på plankart er vist med reguleringsgrense. Planavgrensningen inkluderer en del av reguleringsplanen Hummelfjell Hyttegrend felt 1 og 3. Tidligere reguleringsplan for disse områdene oppheves ved stadfesting av denne plan.

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i området. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses og i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Hedmark Fylkeskommunes kulturavdeling, jmf. lov om kulturminner §8, annet le

Området i denne plan reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL§12-5,nr.1

- Fritidsbebyggelse – frittliggende
- Fritid- og turistformål
- Skiløype

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

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

Landbruk- natur og friluftsområde

- Friluftformål

Hensynsone (PBL§12-6

Angitt hensynsone - flom

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

1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende

- a. Innenfor byggeområdet kan det oppføres det antall fritidseiendommer som vist på plankart med tomtedeling.
- b. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt.
- c. Til hver boenhet skal det anlegges oppstillingsplass for 2 biler. Dette skal vises på situasjonsplan.
- d. Tillatt bebygd areal pr. tomt settes til 20% av tomtestørrelsen. Dersom flere tilliggende tomter legges til grunn for beregningen av tillatt byggeareal, skal tomtene fysisk sammenføres. Tillatt samlet bebygd areal settes til 300 kvadratmeter. Bebygd areal (BYA) beregnes etter reglene i Norsk Standard NS 3940.

- e. Det tillates oppført uthus/anks/garasje med maksimal størrelse på 75 kvadratmeter, som skal være inkludert i max bebygd areal pr. tomt. Plassering av uthus/anks/garasje skal vises på situasjonsplan som følger byggemeldingen for fritidsbebyggelsen selv om dette ikke bygges samtidig.
- f. Bebyggelsens utforming:
- Bebyggelsen kan oppføres i 1,5 etasje
 - Gesimshøyden skal ikke overstige 4,7 meter
 - Mønehøyden skal ikke overstige 6,3 meter (alle høyder måles fra topp grunnmur)
 - Grunnmurshøyden skal ikke overstige 80cm
 - Bygningen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 32 grader. For to eller flere sammenhengende tomter kan pulttak tillates med takvinkel 5-25 grader.
- g. Kjeller kan tillates under hele eller deler av bygget. Dog skal tillatt maksimal grunnmurshøyde overholdes med unntak av utgangsdør/rømningsveg.
- h. Taktekking skal utføres i torv, pappshingel, skifer eller tretak.
- i. Eksisterende vegetasjon skal i mest mulig grad tas vare på.
- j. Gjerdet rundt hytta tillates oppført. Gjerdet skal ha en maksimal høyde på 1,5 m og utformes av tremateriale og ikke være tette.
- k. Oppfylling på tomten skal ha en maksimal fyllingshøyde på 3,0 m. Fyllingsskråningen skal ikke være brattere enn 1:2 og den skal beplantes med trær eller busker. Profil av tomten skal legges ved byggemelding.
- l. Ved behandling av byggemelding skal byggemyndigheten se til at bebyggelsen får en god form, materialbehandling, farge og at bebyggelsen harmonerer med terrenget og annen bebyggelse i feltet. Byggemyndigheten kan avslå byggesøknad dersom disse forhold ikke er tilfredsstillende.
- m. Områdene F1, F2, F3, og F4 skal tilrettelegges for små fritidsboliger for salg eller utleie. Maksimal bebygd areal pr. boenhet er 50 m². Samlet maksimal utnyttelsesgrad av områdene er 10% BYA.

Seksjonering eller fradeling av fritidsboligen kan tillates.

Planbestemmelsenes pkt. g gjøres ikke gjeldende for disse områdene.

Bebyggelsen skal i særlig grad tilpasses og innordnes naturen og landskapet.

Det skal kun være gangadkomst til hyttene fra felles parkeringsplass.

Det skal utarbeides en detaljert bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsmyndighetene for hvert av disse områdene for godkjenning før tiltak kan iverksettes.

- n. Områdene F5, F6 og F7 skal planlegges og bygges ut samlet.
- F5 kan bebygges med inntil 6 fritidsboliger
 - F6 kan bebygges med inntil 8 fritidsboliger
 - F7 kan bebygges med inntil 6 fritidsboliger

For hvert av områdene kreves det at det utarbeides en situasjonsplan som viser plassering av all planlagt bebyggelse, stikkveier og parkeringsareal og som skal godkjennes av kommunen samtidig med første byggesøknad.

Til hver boenhet kan det fradeles selveiertomt eller seksjoneres tomt.

For disse områdene gjelder samme bestemmelser som ovenfor der det er relevant.

- o. Bebyggelsen knyttes til eksisterende offentlig anlegg for vann og avløp.

1.2 Fritid- og turistformål

- a. I området tillates bebyggelse for eie / utleieenheter. Området skal ha preg av høy utnyttelse og enhetlig utbygging.
Bebyggelsen kan være i mer enn 1 etasjer med mulighet for utnyttelse av loft. Evnet. med underetasje der terrenget tillater det.
Det forutsettes normale etasjehøyder (jf. TEK §4-1). Tillat bebygd areal = 60% BYA.
Mønehøyde skal ikke overstige 11 m (jf. TEK §4-2).
Hovedretningen på mønet skal ligge i lengderetningen av bygget og følge kotelinjene i terrenget. Mindre utbygg på tvers av bygget kan tillates.
Til hver boenhet skal det etableres 2 biloppstillingsplasser, eller 0,5 biloppstillingsplasser pr. utleieseng.
50 % av biloppstillingsplassene kan løses som i form av carport/garasje.

1.3 Skiløype.

- a. Området skal tilrettelegges for skiløype. Området kan avskoges og mindre terrengtilpassinger foretas.
- b. Det kan tillates etablert adkomst til tomter over skiløypa. Utforming av atkomst skal ta hensyn til at skiløypas funksjon.
- c. Skiløypa kan på vinterstid prepareres maskinelt.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveg

- a. Hovedveg skal bygges med en total vegbredde på 6,0 meter. Stikkveger bygges med vegbredde 4,0 meter.
- b. Stigning på veg skal ikke overstige 1:10 (10%)
- c. Maks skjærings- og fyllingshøyde på avkjørselsveger skal ikke overstige 3,0 m

2.2 Parkering

- a. Avsatt parkeringsplass P_1 skal være tilgjengelig for allmenheten og ikke benyttes som permanent parkeringsplass for hytteeiendommer.

3. LANDBRUK- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE

3.1 Friluftsmål

- a. Områdets egenart skal i størst mulig grad opprettholdes. Mindre tiltak som stier, rasteplasser og lignende som fremmer friluftslivet kan gjennomføres. Ordinær landbruksdrift (hogst og beiting) skal kunne foregå.
- b. Drift av skog skal utføres med hensyn til områdets egenart og i tråd med lov om skogbruk og skogvern.
- c. I området kan det anlegges nettstasjon/trafokiosk for strømforsyning

4. HENSYNSSONE

- a. Ett område langs vassdraget er med en bredde på 20 m på hver side av bekken er avsatt som hensynssone – flom.
- b. Innenfor denne hensynssonen skal det ikke foretas hogging, terrenginngrep eller oppfylling ut over det som er nødvendig for vegbygging.
- c. Bekkeløpet gjennom veg skal dimensjoneres for 200-årsflom og veiledning for hensyntagen av ekstremvær skal legges til grunn for dimensjonering av vegrør.