

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR GÅSBU HYTTEGREN

Arkivopplysninger:
Saksbehandler: Ingvill Sveen

PlanID:075700
Arkivsak: 17/3288

Plankart Datert: 31.10.2017 Sist revidert: 1.12.2017	Bestemmelser Datert: 8.11.2017 Sist revidert:	Planbeskrivelse Datert: 8.11.2017 Sist revidert:
--	---	--

KOMMUNESTYRETS VEDTAK:

Saknr.: 140/17 Møtedato: 20.12.2017

Hamar kommunestyre vedtar detaljreguleringsplan for Gåsbu hyttegren slik den foreligger i vedlagte plankart og bestemmelser med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Rådmannen ble gitt myndighet til å vurdere bestemmelsen om «oppstue» jfr forslag fra Tor Skraastad.

Skraastad viser til en formulering i beskrivelsen til saken, denne er ikke juridisk bindende men beskriver tiltaket og dets bestemmelser. Å endre beskrivelsen har derfor ingen praktisk betydning for tiltakene. Rådmannen har allikevel vurdert bestemmelsene under punkt 2.1.1. som denne setningen i beskrivelsen sikter til. Bestemmelsene bidrar til å ivareta en enhetlig ny og eksisterende bebyggelse i hvert av hyttefeltene, samt sikre best mulig struktur, terrengtilpasning og utsyn i hele området. Rådmannen mener derfor det er riktig å opprettholde bestemmelsene og beskrivelsen slik som forelagt kommunestyret til sluttbehandling.

Planen opphever arealplan:

Vedtatt: 13.1.1999

planID B536 BEBYGGELSESPAN FOR GÅSBU HYTTEGREN

Kommunestyrets vedtak bekreftes:

ordfører

INNLEDNING

Hensikten med reguleringsplanen:

Hovedhensikten med å lage dette planforslaget er å endre tomter fra punktfester til arealtomter, justere deler av planinnhold og legge til rette for ny bebyggelse i sør.

Forholdet til tidligere planvedtak og overordnede planer:

Denne reguleringsplan og de tilhørende bestemmelser gjelder foran tidligere vedtatte bebyggelsesplaner og overordnede arealplaner etter plan- og bygningsloven (PBL). I tillegg til denne reguleringsplanens bestemmelser gjelder kommuneplanens arealdel med generelle bestemmelser som bl.a. beskriver krav til arkitektur, estetikk og byform, krav til boligbebyggelse og arealer for lek og rekreasjon.

1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 ELKRAFT OG SVAKSTRØM

Kabler for lavspent strøm og rør for fiberkabel skal legges i grøft innenfor planområdet.

Dersom EL-anlegg må flyttes skal dette bekostes av utbygger så sant det ikke foreligger andre avtaler.

Eidsiva Nett AS bør kontaktes i god tid før utbygging for å planlegge strømforsyning

1.2 VANN OG AVLØP

Fritidsboliger skal tilknyttes offentlig avløpsnett.

1.3 VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter (Jf Kulturminneloven §§ 4 og 6. Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten, dvs. Hedmark fylkeskommune, kulturavdelingen.

1.4 RADON

Radonsikring skal ivaretas i tråd med regelverket.

1.5 STØY

Ved ombygging av eksisterende hytter innenfor gul støysone for veitrafikkstøy må minst ett soverom plasseres mot stille side.

1.6 EIENDOMSGRENSER

Mindre avvik fra nye regulerte eiendomsgrenser i plankart kan tillates.

2 AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrensen og utgjør 393 dekar (daa).

Denne bebyggelsesplan og de tilhørende bestemmelser gjelder foran kommuneplan og kommuneplanbestemmelser.

REGULERINGSFORMÅL:

Området er regulert for følgende formål i henhold til Plan- og bygningsloven:

PBL § 12 – 5 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN:

Området er regulert for følgende formål i henhold til Plan- og bygningsloven:

§ 12 - 5.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Fritidsbebyggelse (1120)
- Energianlegg BE (1510)
- Vannforsyningsanlegg BVF (1541)

§ 12 - 5.2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg SV (2011)

§ 12 – 5.3 Grønnstruktur

- Turveg GT (3031)

§12 - 5.5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- Friluftformål LF (5130)

PBL § 12 – 6 HENSYNSSONE

- Gul støysone H220
- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370
- Hensyn grønnstruktur H540
- Båndlegging etter lov om kulturminner H730

LINJESYMBOLER OG PUNKTSYMBOLER

- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- RpByggeGrense
- RpFormålGrense
- Regulert tomtegrense
- RpStøygrense
- RpFareGrense
- RpAngittHensynGrense
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje

2.1 § 12 - 5.1 Bebyggelse og anlegg

2.1.1 Fritidsbebyggelse

Områdene med feltnavn BFR er regulert for fritidsboliger.

2.1.1.1 BFR1 – BFR12 (tomt 1-40 i illustrasjonsplan)

På hver tomt kan det bygges en fritidsbolig med bruksareal (BRA) maks 130 m².

Bebyggelsen skal tilpasses landskap og terreng og skal primært legges slik at største lengde følger koteretningen.

Grunnmurshøgden skal ikke overstige 0,8 m og gjennomsnittlig grunnmurshøgde skal være maks 0,4 m.

Bebyggelsen skal ha saltak og ha lik vinkel på begge takflater. Vinkelen skal være i mellom 15 – 35°. Taktekking skal ha dempet mørk fargetone og matt overflate.

Vinduer skal ha moderat størrelse i forhold til bygningens dimensjoner.

Maks tillatt mønehøyde er 5,5 m. over grunnmur.
Maks. tillatt gesimshøyde er 3,5 m. over grunnmur.

Det kan tillates en oppstue med saltak på tvers av hovedmøneretningen med maks gesimshøyde 4,6 m og maks mønehøyde 6,0 m fra grunnmur. Overetasjen skal ikke utgjøre mer enn 40 % av lengden på hovedvolumet og skal ligge godt inntrukket fra endene av hovedmønet.

2.1.1.2 BFR13-BFR26 og BFR31 – BFR46 (tomt 41 – 120 og tomt 168 – 237 i illustrasjonsplan)

På hver tomt kan det bygges en fritidsbolig med bruksareal (BRA) maks 130 m².

Bebyggelsen skal tilpasses landskap og terreng og skal primært legges slik at største lengde følger koteretningen.

Bebyggelsen skal være på en etasje, men kan ha loft. Grunnmurshøgden skal ikke overstige 0,8m og gjennomsnittlig grunnmurshøgde skal være maks 0,4m.

Bebyggelsen skal ha saltak og ha lik vinkel på begge takflater. Vinkelen skal være i mellom 15 – 35°. Taktekking skal ha dempet mørk fargetone og matt overflate.

Vinduer skal ha moderat størrelse i forhold til bygningens dimensjoner.

Maks tillatt mønehøyde er 5,5 m. over grunnmur.
Maks. tillatt gesimshøyde er 3,5 m. over grunnmur.

Takark på tvers av hovedmøneretningen tillates. Takark kan ikke utgjøre mer enn 1/3 av den samlede takflaten.
Maks. tillatt gesims for takark er 4 m. Maks tillatt mønehøyde for takark er 5,5 m.

2.1.1.3 BFR27 – BFR30 (tomt 121 – 167 i illustrasjonsplan)

På hver tomt kan det bygges en fritidsbolig med bruksareal (BRA) maks 85 m².

Bebyggelsen skal tilpasses landskap og terreng og skal primært legges slik at største lengde følger koteretningen.

Bebyggelsen skal være på én etasje, men kan også ha loft.
Grunnmurshøgden skal ikke overstige 0,8m og gjennomsnittlig grunnmurshøgde skal være maks 0,4m.

Bebyggelsen skal ha saltak og ha lik vinkel på begge takflater. Vinkelen skal være i mellom 15 – 35°. Taktekking skal ha dempet mørk fargetone og matt overflate.

Vinduer skal ha moderat størrelse i forhold til bygningens dimensjoner.

Maks tillatt mønehøyde er 5,5 m. over grunnmur.
Maks. tillatt gesimshøyde er 3,5 m. over grunnmur.

2.1.1.4 Uthus

Det tillates ett uthus på hver tomt. BRA skal være maks 20 m².

Uthus skal tilpasses hovedhuset vedr. materialbruk, farge og takvinkel, og kan oppføres i én etasje. Gesimshøyden skal ha lik eller lavere høyde enn fritidsboligen på samme tomt.

Uthus kan ikke inneholde rom for varig opphold.

2.1.1.5 Tomta

Opparbeidelse av byggeområdene skal følge de naturgitte forholdene på stedet slik at terrenget i minst mulig grad blir berørt.

Vegetasjon skal ikke fjernes fra området med mindre dette er nødvendig for gjennomføring av anlegg eller oppføring av bygning. Der det er særlig tett vegetasjon kan uttynning foretas etter samråd med grunneier. Ved ny beplantning skal det benyttes stede egne arter.

Opparbeidelsen på tomta skal være ferdig senest ett år etter at fritidsboligen er tatt i bruk.

Det er ikke tillatt med murer over 0,5 meter høyde. Skråninger skal ikke være brattere enn 1:2 og skal beplantes med stedegen vegetasjon. Plastring med stein tillates ikke

Inngjerding av tomta og / eller bebyggelsen tillates ikke.

Flaggstenger, frittstående utebelysning, levegger, portaler eller tilsvarende er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å plassere campingvogner eller lignende i området.

2.1.1.6 Parkeringsplasser

Det kan etableres maks 2 oppstillingsplasser for bil innenfor hver tomt. Parkeringsplassene skal ikke medregnes i utnyttingsgrad (BRA).

2.1.2 Energianlegg trafo – BE

2.1.2.1 Område for trafo.

2.1.3 Vannforsyningsanlegg – BVF

2.1.3.1 Område for høydebasseng.

2.1.4 Bevaring

2.1.4.1 Kulturminner

Innenfor det planlagte hyttfeltet er det 15 kullgroper og en hustuft som er fredet etter Lov om kulturminner av 9.juni 1978, §§4,6 og 8. Kulturminnene skal bevares.

2.2 § 12 – 5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1 Veg

2.2.1.1 Veg f_SV

Vegene med tilhørende stikkveier reguleres med bredde 6m. Veiene skal benyttes og som adkomst samt trasé for kommunaltekniske anlegg. Veier skal anlegges mest mulig skånsomt i terrenget. Skjæringer og fyllinger skal sås med stedegen vegetasjon. Steinplastring tillates ikke.

Avkjørselspiler i planen viser til hvilken vei hver enkelt tomt skal benytte som adkomstvei, ikke plasseringen av adkomst.

2.2.2 Traséer for teknisk infrastruktur

2.2.2.1 Ledninger

Kommunaltekniske anlegg

- Bygningene skal tilknyttes offentlig avløpsnett BVF.
- Avfallssorteringsområde for husholdningsavfall.

2.2.2.2 Kabler for lavspent strøm, høyspent strøm og rør for fiber skal legges i grøft innenfor planområdet.

2.2.2.3 Det skal føres elektrisk strøm frem til alle hyttene. Luftstrek av kabler tillates ikke. Trafoer i planområdet er markert med BE.

2.3 § 12 – 5.3 Grønnstruktur

2.3.1 Grønnstruktur

2.3.1.1 Turvei

I området er Turvei (3031) som kobles til Gåsbu skianlegg. Det kan ryddes og planeres skiløypetrase for løypemaskin. Inngrep skal revegeteres med stedegen vegetasjon.

2.4 §12 - 5.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål

2.4.1 Friluftsmål

2.4.1.1 Etter at nødvendig skogsdrift for gjennomføring av utbyggingen er foretatt av grunneier, skal det ikke drives skogsdrift i området. Nødvendig vedlikehold kan likevel utføres etter en plan som på forhånd skal være godkjent av hytteeierne. Vedlikeholdsarbeider skal utføres av grunneier.

2.4.1.2 Det er ikke tillatt å drive noen form for drift eller sette opp noen form for anlegg som er til hinder for området bruk som friluftsområde. Det er tillatt å etablere skiløyper som tilførselsløyper ut mot hovedløypenettet.

3 HENSYNSSONER (pbl § 11-8 jf. § 12-6)

3.1 Støysone

3.1.1 Gul støysone H220 for veitrafikkstøy

Oppføring av bebyggelse med rom for overnatting tillates ikke oppført innenfor støysone for veitrafikkstøy.

3.2 Faresone

3.2.1 Sone for høyspentledning H370

Oppføring av bebyggelse med rom for overnatting tillates ikke oppført innenfor sone for høyspentledning.