

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VASSDØLIN HYTTEOMRÅDE

BJØRNØR STATSALLMENNING I OSEN KOMMUNE

Bestemmelsene sist revidert 21/2-2013

1 GENERELT

1.1 Reguleringsområdet

Grensene for det regulerte området, og dermed bestemmelsenes virkeområde, er vist på reguleringskartet med grov stiplet strek og reguleringsformålsgrense.

1.2 Området reguleres til følgende formål:

- a) Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 pkt 1)
 - Fritidsbebyggelse - frittliggende
 - Andre typer bebyggelse og anlegg (båtopplag/naust)
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 pkt 2)
 - Kjøreveg (adkomst til fjellstyrehytta)
 - Gangveg (adkomststi)
 - Parkeringsplasser
- c) Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL §12-5 pkt 5)
 - Landbruksformål
 - Friluftsområde
- d) Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL §12-5 pkt 6)
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag

1.3 Unntak m.v.

Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningmyndighetene i Osen kommune innenfor rammen av lov og forskrifter.

2 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅLENE:

2.1 Bebyggelse og anlegg

2.1.1 Fritidsbebyggelse

- Det kan føres opp i alt 44 hytter på festetomter i planområdet.

- Bygninger skal legges i best mulig harmoni med terrenget omkring. Dette fordrer normalt en del grunnarbeid som flytting av stein og lausmasser. Utforming og fargevalg må underordne seg naturpreget i området. Taktekking og fasader skal ha matt og avdempet farge. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
- Ubebygde tomter er markert med en nummerert sentrumspåle. Dette punktet skal ligge innenfor ytterveggene på ferdig hytte. Eksakt plassering på tomta, møneretning m.m. avgjøres av bygningsmyndighetene.
- Hver hyttetomt kan bebygges med bare en hytteenhet. Bebyggelsen skal oppføres i en etasje, og kan ha samlet maksimalt bebygd areal (BYA) = 120 m² for hytte inkl. eventuelt anneks. I tillegg kan oppføres uthus på inntil 15m². Hytte og anneks/uthus danner en hytteenhet, og avstanden mellom bygningene skal ikke overstige 4 m.
- Største sokkelhøgde er 50 cm for hytte og 30 cm for uthus. Vedlagt byggesøknad skal følge snitt/profil som viser byggets plassering i forhold til terrenget med høgde over bakken.
- Tak bør utføres som saltak med helling mellom 20° og 30°. Uthustak skal ha samme form og helling som hyttetaket, og mønet enten være parallelt – eller danne rett vinkel med mønet på hytta. Maksimal gesimshøgde skal ikke overstige 2,8 meter fra målt terrengs gjennomsnittsnivå.
- Samlet areal for terrasser og verandaer skal ikke overstige 40m². Terrasser og verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lågt som mulig. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser og verandaer.

2.1.2 Båtopplag/naust

- Arealene satt av til båtopplag/naust kan nyttes til langtidsopplag av båter som tilhører hyttene i hytteområdet. For oppføring av naust fordres avtale med Statskog som grunneier med utvisning av tomt samt byggesøknad godkjent av bygningsmyndighetene.
- Etablering av naust skal ikke være til hinder for fri ferdsel for allmennheten i strandsonen.

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1 Parkeringsplasser

- Det ble ved første reguleringsplan for området, godkjent av Osen kommune i 1988, beregnet 1,5 parkeringsplasser pr. punktfeste:
P1, som dekker tomtene 1-5 og 10-39, med rom for minimum 53 plasser.
P2, som dekker tomtene 6-9 og 40-49, med rom for minimum 21 plasser.

I tillegg er også parkeringsplass ved Levassbekken, utenfor det regulerte området, godkjent som parkeringsplass for hyttene. Denne avlaster og supplerer P1 og P2.

2.2.2 Adkomststier

- Fra parkeringsplassene og fram til den enkelte hyttetomt er det regulert inn adkomststier. Disse kan opparbeides med dekkmateriale av grus/bark og en bredde på inntil én meter ferdig stibredde for å sikre lett adkomst til fots. Motorferdsel på stiene på barmark er ikke tillatt.

Det skal tas hensyn til landskapsbildet når plassene og hovedatkomstene fra disse inn i området ryddes og opparbeides

2.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

2.3.1 Landbruksformål

- I størstedelen av landbruksområdet, arealene mellom hyttetomtene og i søndre og indre deler av planområdet, skal skog- og terrengbehandling ha som hovedhensikt å bevare landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi.

I to soner, høgdedraget i nordvest og i lia langs fylkesvegen, kan det i henhold til oversiktskart, som også er en del av de privatrettslige vedtektene for området, drives vanlig skogbruk.

2.3.2 Friluftsområde

- Terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares urørt. Det er derfor ikke tillatt å sette i verk tiltak eller drive virksomhet som etter bygningsmyndighetenes vurdering er til hinder for området bruk som friluftsområde.

2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

2.4.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

- Arealene i Fremmer Vassdølin skal brukes til friluftsliv og fiske. Tjønner og vannspeil inne i hytteområdet skal tas vare på som positive landskapselementer og ha samme utstrekning og bruk som i dag. Det er ikke tillatt å sette i verk tiltak eller drive virksomhet som etter bygningsmyndighetenes vurdering er til hinder for området bruk som friluftsområde. Eventuelle anlegg krever også avtale med grunneier.