

Reguleringsbestemmelser for Jakobsåsen hyttefelt med dato 12.03.2013

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er avmerket med reguleringsgrense og datert 05.10.2012.

Følgende reguleringsformål inngår i reguleringsplanen:

Pbl § 12-5, nr.1	<u>Bebyggelse og anlegg</u> Fritidsbebyggelse Vann- og avløpsanlegg, sikringszone Idrettsanlegg
Pbl § 12-5, nr.2	<u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</u> Kjøreveg Annen veggrunn - Grøntareal Skiløype
Pbl § 12-5, nr.5	<u>Landbruks-, natur- og friluftformål</u> Friluftformål
Pbl § 12-6	<u>Hensynssone</u> Landskap

§1

Fellesbestemmelser

- a) Ved søknad om tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bebyggelse samt utnyttelse av den ubebygde delen av tomta. Planen skal angi p-plass og terrengmessig behandling, samt plassering av bygninger. Terrengsnitt skal vedlegges søknad for å vise nytt terreng/tiltak i forhold til det eksisterende terrenget.

Flaggstenger, portaler eller andre høye, frittstående konstruksjoner tillates ikke.

Parabolantener og tekniske anlegg som solcellepaneler skal ha mørke farger og skal plasseres i tilknytning til bebyggelsen på en mest mulig dempet måte.

Vegetasjonen innen planområdet skal i størst mulig grad bevares. Større trær innen det regulerte området tillates ikke fjernet. Ved graving skal man søke å ta vare på torv og annet markdekke slik at dette kan tilbakeføres. Ny beplantning, tilsåing skal være stedegen. Ubebygd areal skal i størst mulig grad beholde sitt naturpreg.

- b) Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte. Fyllinger og skjæringer bør unngås og får ikke overstige 1,0 m i forhold til eksisterende terreng.
- c) Ved tiltak innen planområdet skal byggeskikkveilederen "Byggeskikk i Midt- og Nord-Østerdal" legges til grunn.
- d) Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk freda kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes overordnet kulturminnemyndighet, jfr. lov om kulturminne § 8, annet ledd.
- e) Framføring av elektrisitet, telefon mm. skal skje med jordkabel. Framføring av kabler skal følge vegtraséene og tillates ikke framført over tomtene.
- f) Fasadebelysning tillates ikke i den utvidede delen av feltet.

§2

Byggeområder

2.1 Fritidsbebyggelse

- 2.1.1 Innenfor hver tomt kan det plasseres hovedhytte og garasje/uthus/anneks. Maks utnyttingsgrad er bebygd areal (BYA) = 10%, inkl. uthus og parkeringsareal. For tomtene 17-24 tillates bebygd areal BYA = 200 m² pr. tomt. Parkeringsarealet skal regnes lik 18 m² pr. tomt.
- 2.1.2 Fritidsbebyggelsen skal tilpasses terrenget og tomta. Maks gesimshøyde er 3,8 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå og til skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og overkant taktekking. Maks mønehøyde er 5,4 m målt som angitt ovenfor. Grunnmurshøyden skal ikke overstige 1,0 m. På hovedhytte tillates loftsetasje med tverrøste som kaffekvernhus/oppstue. Maks utvendig bredde: 4,5 m. Maks gesimshøyde på loftsetasje målt som angitt ovenfor: 5,8 m.
- 2.1.3 Bygningene skal i hovedsak ha saltak, mellom 22 og 28 grader. Taket tillates tekkt med torv, tre eller skifer for tomtene 1-16. For tomtene 17-24 tillates kun torv som taktekking. Flatt tak eller pulttak kan tillates forutsatt høy estetisk kvalitet og arkitektfaglig kompetanse ved bygningsprosjektet.
- 2.1.4 Fasademateriale skal i hovedsak være tre eller naturstein. Farger på fasader skal være nøytrale og mørke jordfarger i røde, brune eller grå valører. Bestemmelsen om farger gjelder også vindus- og dørørramminger, samt vindskier. Lyse kontrastfarger tillates ikke. Kombinasjon med fasadematerialer som pusset mur eller glass kan tillates forutsatt høy estetisk kvalitet og arkitektfaglig kompetanse ved bygningsprosjekteringen.
- 2.1.5 Å bevare trevegetasjonen i området er svært viktig med hensyn til eksponering og lokalklima. På situasjonsplanen vedlagt byggesøknaden skal trær (ikke skudd) som ønskes fjernet vises. Å fjerne trær utover dette er ikke tillatt. Senere ønsker om tynning skal avklares med sameiestyret.
- 2.1.6 Hovedhytte skal plasseres med hovedmøneretning iht. plankartet. Gjerders plassering skal vises på situasjonsplanen.
- 2.1.7 Bebyggelsen skal tilknyttes det etablerte avløsanlegget.

2.2 Vannforsyningsanlegg (VA1)

- 2.2.1 Det tillates etablert teknisk anlegg som er nødvendig for drikkevannsforsyningen. Et mindre bygg for overbygging av tappepunktet tillates oppført innen området. Maksimal mønehøyde for pumpehuset er 4 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

2.3 Idrett

- 2.3.1 Område/anlegg for idrett og sport forutsettes benyttet også til utfartsparkering, tilsvarende dagens bruk. Området skal ikke benyttes som gjesteparkering for hyttebebyggelsen.

§3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

- 3.1.1 Felles atkomstveger skal opparbeides med 3 m kjørebredde. Møteplasser anlegges ved behov. Byggegrense mot veg er 8 m fra vegmidte.
- 3.1.2 VEG 1 som vist på plankartet, inkl. gjesteparkering og snuplass, er fellesområde for tomt 1-10. Dette innebærer at VEG 1 gis eget gnr./bnr. og blir felleseie mellom nevnte tomter. Del i felleseiet innebærer rett til bruk og plikt til å delta i vedlikehold.
- 3.1.3 VEG 2 som vist på plankartet, inkl. gjesteparkering og snuplass, er fellesområde for tomt 11-16. Dette innebærer at VEG 2 gis eget gnr./bnr. og blir felleseie mellom nevnte tomter. Del i felleseiet innebærer rett til bruk og plikt til å delta i vedlikehold.
- 3.1.4 VEG 3 som vist på plankartet er fellesområde for tomt 1-24, sameiet og idrettslaget Nansen. Regulering som fellesområde innebærer at tomt 1-24 gis rett til bruk og plikt til å delta i vedlikehold.
- 3.1.5 VEG 4 som vist på plankartet, inkl. gjesteparkering og snuplass, er fellesområde for tomt 17-24. Dette innebærer at VEG 4 gis eget gnr./bnr. og

blir felleseie mellom nevnte tomter. Del i felleseiet innebærer rett til bruk og plikt til å delta i vedlikehold.

3.2 Annen veggrunn - Grøntareal

Det er avsatt 2,5 m som annen veggrunn på begge sider av atkomstvegene. Områdene skal sikre nødvendig sideareal for skråningsutslag, grøfter og snøopplag. Det tillates opparbeidet møteplasser etter behov. Områdene skal arronderes og tilsås.

3.3 Skiløype

Det er avsatt 10 m brede skiløypetraseer innen området. Traseene tillates avskoget og ryddet slik at de egner seg for løypekjøring med løypemaskin. Traseene skal benyttes til skiløyper vinterstid og ferdsel for gående og syklende sommerstid.

§4

Landbruks-, natur- og friluftsmål

4.1 Friluftsmål

4.1.1 I friluftsområdet skal eksisterende vegetasjon bevares. Kun plukkhogst til ved er tillatt innenfor området. Området benyttes for øvrig som beiteområde.

§5

Hensynssoner

6.1 Landskap

Hensynssonen dekker den landskapsmessig viktige terrengryggen/brinken som danne høyeste åsen mellom øst og vest. Området skal sikre den grønne åsryggen og danne klimaskjerm for den bakenforliggende bebyggelsen. En hver form for tiltak som hogst og tynning innen området krever kommunal søknad og godkjenning der det må dokumenteres at områdets funksjon ikke reduseres.