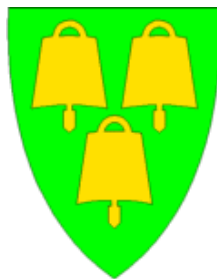


PLANBESTEMMELSER

FOR

KOMMUNEDPLAN

HUMMELFJELL



Os Kommune

April 2011



Solvang og Fredheim AS
rådgivende ingeniører

KOMMUNEDELPLAN FOR HUMMELFJELL

Planbestemmelser og retningslinjer

Planen er vedtatt av Os kommunestyre 26.5.2011

Generelt

Kommunedelplan Hummelfjell består av følgende dokument:

- Planbeskrivelse med konsekvensutredning
- Plankart for Hummelfjell, datert 11.04.2011 i målestokk 1:7.500 og 1:20000
- Planbestemmelser, datert 26.05.2011
- Temakart for idrett og friluftsliv

Kommunedelplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i planområdet, sammen med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven. Rettslig bindende vedtekter, med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 11-9, 11-10 og 11-11, er markert med *kursiv*. Teksten ellers er retningslinjer og skal tjene som opplysning og forklaring.

Plankart og bestemmelser

Arealbruken som er vist på plankartet er juridisk bindende med hjemmel i PBL §11-6. Juridisk bindende bestemmelser som er knyttet til planen med hjemmel i PBL §11-7 er uthevet.

Retningslinjer

Tekst som ikke er uthevet er av retningsgivende og forklarende karakter og er utformet for å utdype planbestemmelsene og tydeliggjøre prinsippene for arealdisponeringen. Den skal legges til grunn for kommunens arealforvaltning og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

1. Felles retningslinjer

- 1.1. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene på natur og omgivelser forebygges og blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet atkomstveger eller parkeringsplasser. Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal reetableres med stedegen vegetasjon.

- 1.2. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltet. Tomteeierne har ansvar for å sette i stand og så til på tomtene etter hvert som utbyggingen blir ferdig.
- 1.3. Det er kjente automatiske fredete kulturminner i planområdet. Alle kulturminner fra før 1537 er automatisk fredet jfr. Kulturminnelovens §§ 4, 6 og 8. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner §8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Hedmark fylkeskommune for uttalelse. Der automatisk fredete kulturminner inngår i utbyggingsområder, skal disse innarbeides og sikres i reguleringsplan.
- 1.4. Vegføring nordvest for hytteområde F1 er ikke bindende og vurderes i fremtidige område- eller detaljplaner.

2. Bebyggelse og anlegg

- 2.0.1. *For områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak som nevnt i Pbl §§ 30-1 til 6, 21-1 og 2, 26-1, fradeling til slike formål eller andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for planen, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.*
- 2.0.2. *I byggeområder som i plankartet er vist som eksisterende etablerte byggeområder for fritidsbebyggelse, hvor det ikke foreligger godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan, kan fortetting som innebærer flere nye enheter bare skje når det foreligger en godkjent reguleringsplan for området.*
- 2.0.3. *I områder avsatt til boligbygging, fritidsbebyggelse, råstoffutvinning eller næringsvirksomhet, kan utbygging ikke skje før følgende forhold etter kommunens skjønn er oppfylt, jf § 11-9 nr 4:*
 - *Kjøre- og gang/sykkelveger*
 - *Vannforsyning og avløpsforhold*
 - *Strømforsyning*
- 2.0.4. *All bebyggelse skal tilpasses lokal byggeskikk både i form og farge. Hensyn og tilpasning til kulturlandskap, naturmiljø og estetiske verdier skal tillegges betydelig vekt ved all utbygging og anleggsdrift. Byggeskikkveileder for Os og Tolga kommune er retningsgivende.*
- 2.0.5. *Bebyggelsen skal oppføres med saltak. Det samme gjelder på- og tilbygg til eksisterende bygninger. Under forutsetning av at ny bebyggelse harmonerer med bebyggelsen omkring kan annen skråtaksløsning, samt flate tak tillates.*
- 2.0.6. *Ved regulering og utbygging av nye områder skal det legges vekt på utbygging i forhold til terreng. Tomter med terreng med større helling enn 1:4 skal ikke innreguleres til byggetomter. Det bør tas særlige terrenghensyn for områder brattere enn 1:6.*

2.0.7. *All fremføring av nye ledninger til strøm, telefon og kabelanlegg skal skje i jordkabel, med unntak av lysløype.*

Frem til reguleringsplan en utarbeidet, skal §§ 9 og 12 i jordlova gjelde.

I områder for bebyggelse og anlegg inngår disse formålene, jf Pbl § 11-7:

2.1. Fritidsbebyggelse

Det er avsatt areal til fritidsbebyggelse rundt skitrekktet og utvidelse videre vestover fra dagens fritidsbebyggelse. Områder som er nye eller som ennå ikke er regulert, er merka med F1-F3.

2.1.1. *I reguleringsplan skal det gjøres rede for utbyggingstakt og rekkefølge for feltvis utbygging i hvert enkelt område. Minimum 70 % av feltet må bygges ut før man kan gå videre til neste felt. Det kan ikke planlegges for flere nye hytter enn det som fremgår nedenfor, jf § 11-9 nr 5. Rekkefølgen viser utbyggingsrekkefølgen.*

1. (F1) 100 tomter for fritidsboliger
2. (F2) 74 tomter for fritidsboliger
3. (F3) 124 tomter for fritidsboliger

Følgende regler gjelder for utforming av hytter i byggeområder og er også retningsgivende for revisjoner av planbestemmelser i eksisterende reguleringsplaner:

2.1.2. *Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det gjøres en konkret vurdering av hva som kan tillates på den enkelte tomt og i det enkelte område mht. størrelse og utforming av bygninger*

2.1.3. *Bebyggelsen skal tilpasse seg terrenget og naturpreget i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming. Høyde på bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Større terrenginngrep eller planeringsarbeid tillates ikke. Maks fyllings/skjæringshøyde settes til 2,5 m. Skråningsutslag for veger skal vises på reguleringsplan og for bygninger på situasjonsplan eller terrengsnitt.*

2.1.4. **Felt F1 og F3.** *Tillatt bebygd areal (BYA) pr tomt settes til 20% av tomtestørrelsen, maks tillat samlet bebygd areal er 300 m². Dersom flere tilliggende tomter legges til grunn for beregningen av tillatt byggeareal, skal tomtene fysisk sammenføres.*

2.1.5. *For Felt F1 og F3 tillates det oppført uthus/anneks/garasje med maksimal størrelse på BYA=75 m² som skal være inkludert i maks bebygd areal pr tomt. Plassering av uthus/anneks/garasje skal vises på situasjonsplan*

2.1.6. **Felt F2:** *Maks tillatt bebygd areal per tomt settes til BYA=180 m². Hovedhytta skal ikke overstige BYA=120 m². Det tas spesielt hensyn til områdets egnethet ved utarbeidelse av bestemmelser for reguleringsplan.*

- 2.1.7. *Verandaer og lignende skal legges slik at det blir en god forbindelse og helhet mellom hytte og terreng.*
- 2.1.8. *Vegbygging til og i hytteområder må skje skånsomt. Avkjørsler til flere tomter bør samordnes. Det bør utarbeides en plan der vegløsninger sammen med traseer for ledningsføring sees i sammenheng.*
- 2.1.9. *Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.*
- 2.1.10. *Tomtestørrelsen kan være inntil 2 dekar. Tomter inntil 3 dekar kan vurderes ved særlige tilfeller der hvor dette gir bedre løsninger med hensyn til topografi og bratthet.*
- 2.1.11. *Det kan åpnes for oppføring av gjerder, evt. for deler av tomta. Dette avklares i reguleringsplan.*
- 2.1.12. *Eventuell omdisponering fra fritidsbolig til permanent bolig krever dispensasjon eller reguleringsendring.*
- 2.1.13. *Kryprom under bygninger eller terrasser skal sikres for husdyr og bygges inn, for eksempel med murverk eller spiler av tre.*

2.2. Offentlig eller privat tjenesteyting

Det er avsatt område for offentlig eller privat tjenesteyting som skole, helseinstitusjoner, kommunale bygg med mer.

- 2.2.1. *For oppføring eller endring av bygg og anlegg med bruksareal over 300 m², skal det utarbeides situasjonsplan som viser byggets plassering og tomtens utforming.*

2.3. Råstoffutvinning

Det er avsatt et område for masseuttak og midlertidig lagring av masse, RU1. Andre uttak enn vist i plankartet, tillates ikke.

- 2.3.1. *For uttak av masse kreves reguleringsplan og driftsplan godkjent av Bergvesenet. Reguleringsplanen skal særlig behandle forhold knyttet til støy og annen forurensning, jf pbl § 11-9 pkt 8.*
- 2.3.2. *Utvidelse av grustaket i Korseggan utover det som er godkjent i eksisterende reguleringsplan forutsetter utredning og flytting av vannkilde for Os sentrum.*
- 2.3.3. *For uttak som eksisterer ved planens godkjenning, men som ikke er avmerket i kartet, skal disse avsluttes innen **01.01.2015**. For avsluttende drift og istandsetting gjelder for øvrig bestemmelsene for råstoffutvinning.*
- 2.3.4. *Reguleringsplanen skal inneholde bestemmelser om uttaksdybde, uttaksrekkefølge, sikring, drift, istandsetting av området og etterbruk. Ved større uttaksområder skal det reguleres i etapper. Terrenget i etappene skal*

rehabiliteres/tilpasses etterbruken så snart det er praktisk mulig, senest i løpet av tre år.

- 2.3.5. *Det kreves at det ved en regulering skal skje en felles regulering av eiendommene. Før behandling etter pbl § 12-11 må det foreligge skriftlig avtale mellom grunneierne med en fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innen planområdet iflg pbl 11-8 e).*

2.4. Næringsvirksomhet

Det er avsatt areal til næringsvirksomhet rundt skitrekket og nytt skiskytteranlegg. Områder som er nye eller som ennå ikke er regulert, er merka med N1-N7.

- 2.4.1. *I områdene merket N i kartet tillates oppføring av næringsbygg som har direkte funksjonell tilknytning til alpinsenteret og reiselivsnæringen, som for eksempel overnattingsanlegg, forretningsbygg, bevertning, servicebygg.*
- 2.4.2. *Ved etablering av ny industri- og lagerbebyggelse på eiendommer som grenser til hovedveg eller boligområde – enten direkte eller med veg imellom – skal det opprettes/bevares et sammenhengende vegetasjonsbelte på minst 10 meter som avskjerming.*
- 2.4.3. *I reguleringsplan skal det gjøres rede for utbyggingstakt og rekkefølge for feltvis utbygging i hvert enkelt område. Det kan ikke planlegges med høyere arealutnyttelse enn det som fremgår av benevnelser i kartet, jf § 11-9 nr 5.*
- 2.4.4. *Ved utarbeiding av reguleringsplan for nye næringsareal der formålet er overnatting i mindre enheter, skal bestemmelsene for fritidsboliger benyttes. For oppføring av bygg og anlegg med bruksareal over 300 m², skal det utarbeides situasjonsplan som viser byggets plassering og tomtens utforming.*
- 2.4.5. *Det skal tas særlig hensyn til parkeringsbehov for næringsvirksomhet, og for overnattingsbedrifter skal det beregnes 0,5 biloppstillingsplass per overnattings seng. Det kan tillates bruk av parkeringsareal som vist i kommunedelplanen for å møte krav til parkeringsareal.*
- 2.4.6. *Det tillates ikke seksjonering av næringsareal uten at dette er vist i vedtatt reguleringsplan.*

2.5. Fritids- og turistformål

Det er avsatt areal til fritids- og turistformål nord for skitrekket, og eksisterende areal brukes i dag til caravansenter. Områder som er nye eller som ennå ikke er regulert, er merka med T1-T4.

- 2.5.1. *I reguleringsplan skal det gjøres rede for utbyggingstakt og rekkefølge for feltvis utbygging i hvert enkelt område.*

2.5.2. *Ved utarbeiding av reguleringsplan for nye områder der formålet er overnatting i mindre enheter, skal bestemmelsene for fritidsboliger benyttes. For oppføring av bygg og anlegg med bruksareal over 300 m², skal det utarbeides situasjonsplan som viser byggets plassering og tomtens utforming.*

2.5.3. *Det skal tas særlig hensyn til parkeringsbehov. For overnattingsbedrifter skal det beregnes 0,5 biloppstillingsplass per overnattings seng. Det kan tillates bruk av parkeringsareal som vist i kommunedelplanen for å møte krav til parkeringsareal.*

2.5.4. *Det tillates ikke seksjonering av fritids- og turistformål uten at dette er vist i vedtatt reguleringsplan.*

2.5.5. *Spikertelt kan oppføres i samråd med brannvesenet.*

2.6. Idrettsanlegg

Det er avsatt areal til idrettsanlegg. Områder som er nye eller som ennå ikke er regulert, er merka med I1-I3.

2.6.1. *Det skal utarbeides reguleringsplan før utbygging av idrettsanlegg. Utover nødvendige bygg og anlegg tjenelig for arealformålet, tillates ikke bygging.*

2.7. Andre tekniske anlegg - vannmagasin.

2.7.1. *Det skal utarbeides reguleringsplan for utbygging av vannmagasin. Utover nødvendige bygg og anlegg tjenelig for arealformålet, tillates ikke bygging.*

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det er avsatt areal til parkering mellom skitrekke og skistadion.

3.0.1. *Det skal utarbeides reguleringsplan før utbygging og oppføring av bygg og anlegg. Utover nødvendige bygg og anlegg tjenelig for arealformålet, tillates ikke bygging på arealet.*

3.0.2. *Dersom parkeringsarealet skal inngå som parkering for annen næring i området som er omfattet av krav til parkeringsareal, skal leie av parkeringsareal sikres ved tinglyst avtale eller lignende.*

4. Grønnstruktur

Frem til reguleringsplan er utarbeidet for områdene, skal §§ 9 og 12 i jordlova gjelde.

I områder for grønnstruktur inngår disse formålene, jf Pbl § 11-7:

4.1. Grønnstruktur

Det er avsatt areal til grønnstruktur rundt råstoffuttak og rundt skiskyteranlegg.

4.1.1. *Arealene skal inngå i reguleringsplaner for byggeområdene. Det tillates ikke bygging på områder avsatt til grønnstruktur slik at opplevelsesverdien av området forringes. Mindre tekniske anlegg kan gjøres hvis vist i reguleringsplan.*

Hogst er ikke tillatt.

4.2. Naturområder

Det er avsatt areal til naturområder langs større bekker og vassdrag.

4.2.1. Det tillates ikke bygging på områder avsatt til naturområder slik at opplevelsesverdien av området forringes. Mindre tekniske anlegg kan gjøres hvis vist i reguleringsplan. Arealets funksjon som klimavernsone skal prioriteres høyt, og eksisterende vegetasjon skal ivaretas.

4.3. Turdrag

Det er avsatt areal til turdrag langs alle store turdrag i plankartet.

4.3.1. Det tillates ikke bygging på områder avsatt til turdrag slik at opplevelsesverdien av området forringes. Mindre tekniske anlegg kan gjøres hvis vist i reguleringsplan. I en totalt 15 meter bred korridor langs turdragene skal det ikke gjøres inngrep som kan være til ulempe for løypenetten. Viste traseer i plan vil måtte tilpasses terrenget.

5. Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift

Dette er areal som i all hovedsak skal brukes til landbruks-, natur- og friluftsmål. Det drives ikke reindrift i planområdet. Dyrka mark er vist med egen hensynssone.

5.1.1. I landbruks-, natur- og friluftsområder er det kun tillatt å oppføre bebyggelse tilknyttet stedbunden næring. Arbeid og tiltak som nevnt i Pbl §§ 30-4, 20-1, samt fradeling til slike formål, er forbudt.

5.1.2. Det er forbudt med bygging av nye boliger, hytter eller næringsvirksomhet nærmere vassdrag enn 100 meter fra strandlinja dersom det ikke er bestemt annet i godkjent reguleringsplan. Forbudet gjelder også tiltak som utfylling, masseuttak, vegbygging.

5.1.3. I området mellom område avsatt til masseuttak og turdrag på Halvmilenget tillates ikke bygging av anlegg, dyrking, vegbygging eller andre tiltak som beslaglegger grusressursen i området.

5.1.4. Dersom beitedyr skaper problemer for bruken av området som turist- og skiarena, kan det settes opp sperregjerde som holder beitedyr ute.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Det skal legges særlig vekt på å sikre areal i vassdraga for fri ferdsel og mot forurensing og uønsket bruksendring som vegbygging, dyrking, utfylling, masseuttak med mer. Langs bredden av vassdrag med helårs vannføring, skal det opprettholdes et avgrenset naturlig vegetasjonsbelte som avgrenser forurensing og gir leveområde for planter og dyr. Dersom inngrep blir nødvendig, skal de gjøres så skånsomt som mulig og området skal i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig tilstand.

7. Samferdselsanlegg

I planen er det tegnet inn følgende viktige kommunikasjonsårer:

- Jernbane
- Hovedveger
- Samleveger
- Adkomstveger / kommunale og viktige private veger
- Gang- og sykkelveger
- Skitrek

Vurdering av tillatelse til avkjøringer fra offentlig veg skal skje etter rammeplan for avkjørsler, samt kommuneplanens arealdel.

Langs riksveg er byggegrensa 50 meter. Langs fylkesveger, kommunale veger og private veger, samt gang- og sykkelveger er byggegrensa 15 meter, jf veglova § 29. Langs jernbanen er byggegrensa 30 meter regnet fra midtlinja i nærmeste spor, jf jernbanelova § 10. Andre byggegrenser kan vedtas i reguleringsplan.

8. Soner med særlige hensyn

8.1. Sikringssoner

Område for grunnvannsforsyning (H-120)

8.1.1. Det er ikke tillatt med tiltak eller anlegg i sonen rundt drikkevannskilden som kan skade eller ødelegge drikkevannskilden. Nye tiltak i sikringssonen skal dokumentere at det ikke er skadelig for kilden eller hvordan drikkevannskilden er beskyttet mot tiltaket

8.2. Støysoner

Andre støysoner (H-290)

8.2.1. Det er inntegnet støysoner rundt skiskytteranlegget på Hummelfjell. Etablering av støyømfintlig tiltak eller anlegg skal ikke skje innenfor støysonen med mindre det er vist hvordan hensynet til støy er vurdert og hensyntatt.

8.3. Faresoner

Høyspenningsanlegg (H-370)

8.3.1. Det er ikke tillatt å gjøre tekniske inngrep i område avmerket som fareområde, Høgspent. Tekniske tiltak i samråd med eier av høgspentlinja tillates. Restriksjonsgrensa for fareområdet skal være 7,5 meter til hver side fra høgspentlinjens ytterste tråd.

8.4. Sone med angitte særlige hensyn

8.4.1. Hensyn landbruk (H-510)

8.4.1.1. Hensynsområde landbruk er lagt på alle areal i planområdet som er dyrka mark. Det skal på disse arealene tas særlig hensyn til landbruksinteressene.

8.4.2. Hensyn friluftsliv (H-530)

8.4.2.1. Hensynsområde friluftsliv er lagt på areal i nærheten av turløyper samt på to større områder; Storegga/Bingtjønnan og område ved Bersvendsmoen

syd for boligfelt. Det skal på disse arealene tas mer hensyn til friluftslivsinteressene enn landbruksinteresser.

8.4.3. Bevaring kulturmiljø (H-570)

8.4.3.1. Bevaring kulturmiljø er lagt på areal rundt seterbebyggelsen i Halvmilenget. Ved tiltak i området, skal det tas særlig hensyn til kulturmiljøet som bygninger og landskap representerer.

8.5. Båndleggingszone

Båndlegging etter lov om kulturminner

8.5.1. Kjente kulturminner i planområdet er avmerket med symbol. Der flere kulturminner finnes i samme område, er arealet også mellom kulturminnene båndlagt utover kulturminnelovens bestemmelser. I denne sonen tillates ikke tiltak eller anlegg som ikke er vist i plankartet.

8.5.2. Der båndlagte områder rundt kulturminneområder ligger nær automatisk fredete kulturminner, skal disse innarbeides og sikres i reguleringsplan.

9. Rettsvirkning, forhold til eksisterende planer

Kommunedelplanens rettsvirkning gjelder hele planområdet som vist i plankartet.

Kommunedelplanen gjelder foran tidligere vedtatt kommunedelplan for Os sentrum, vedtatt 27.11.2008, planid KDPO09 og kommunedelplan for Hummelfjell, vedtatt 27.11.2008, planid KDPH09.

Vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommunedelplanen med unntak av gjeldende reguleringsplan for Os sentrum, planid R23.

I de tilfeller der det ikke er samsvar mellom denne plan og eldre planer, skal kommunedelplanen tjene som veiledende for omregulering og forvaltning etter plan- og bygningsloven.