

Planbestemmelser
for
GJELTENEGGA NORD

Plan-id: 201606

Os kommune

Utarbeidet::

08.09.2017

Revidert:

.....

GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense. I tillegg til disse bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

Det regulerte området er vist på plankartet datert 08.09.2017

Planområdets størrelse er 10.544 m².

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

REGULERINGSFORMÅL

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

- Boligbebyggelse (SOSI 1110)
- Lekeplass (SOSI 1610)

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

- Kjøreveg (SOSI 2011)

Landbruks- natur og friluftsmål (PBL § 12-5, nr.5)

- Friluftsmål (SOSI 5130)

1 FELLESBESTEMMELSER

Universell utforming skal være retningsgivende for all bebyggelse, jf. Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK 10, kap. 12. Brukbarhet)

Ny bebyggelse med tilhørende tomteareal skal ha en god estetisk og terrengtilpasset utforming.

Eksisterende vegetasjon skal vernes så langt som mulig. Bebyggelsen, veger og tekniske anlegg skal plasseres slik at landskapsbildet opprettholdes best mulig. Eksisterende terreng skal i mest mulig grad bevares.

1.1 Bebyggelse

- a. Gesimshøyde og m²–BYA måles og beregnes i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK10). Møne- og gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig høyde på terreng rundt bygningen.
- b. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen viste byggeområder, og i samsvar med byggemeldingen godkjent av bygningsmyndighetene.

- c. Bebyggelsen skal ha god harmonisk utforming og være tilpasset den eksisterende bebyggelse og landskap.
- d. Flatt tak tillates. Saltak skal ha takvinkel mellom 22 og 36 grader. Som hovedregel skal møneretning følge terrenget. Som takmaterial tillates takstein, skifer, papp, mørke stålplater, tre og torv.

1.2 Byggemelding

Med byggemeldingen skal det følge situasjonsplan i målestokk 1:500.

Situasjonsplanen skal foruten å vise bygningenes plassering, vise opparbeidelse av utearealene, terrengbearbeiding, eventuelle støttemurer, avkjørsel til eiendommen og parkeringsløsning.

1.3 Adkomst til eiendommen og parkering

Alle tomtene skal ha adkomst til eiendommen fra SKV1 med unntak av en av tomtene på BFS_3 som skal ha adkomst fra Gjetarveien. Adkomst er vist med adkomstpiler. For hver avkjørsel skal det sørges for tilstrekkelig frisikt.

For hver boenhet skal det anlegges minst to biloppstillingsplasser. Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass. For biloppstilling skal det avsettes minimum 25 m² av tillatt utnyttelsesgrad.

1.4 Byggegrense

Byggegrenser er vist på plankart. Mot dyrkamarka i BFS_1 er byggegrensen satt til 10,0 m. For øvrig er byggegrensen 4,0 til eiendomsgrense både mot veg og mot nabogrense.

1.5 Kabler

Alle kabelføringer til strøm, telefon, fibernett m.m. skal skje med jordkabler.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1.1 Boligbebyggelse – BFS_1

Innenfor området tillates etablert 3 boligtomter.

Bygninger tillates med en maks gesimshøyde på 6,5 m og maks mønehøyde på 9,0 m.

Maks. tillatt BYA = 40%

2.1.2 Boligbebyggelse – BFS_2

Innenfor området tillates etablert 1 boligtomt.

Bygninger tillates med en maks gesimshøyde på 7,0 m og maks mønehøyde på 9,5 m.

Maks. tillatt BYA = 40%

2.1.3 Boligbebyggelse – BFS_3

Innenfor området tillates etablert 3 boligtomter.

Bygninger tillates med en maks gesimshøyde på 7,0 m og maks mønehøyde på 9,5 m.

Maks. tillatt BYA = 40%

2.2 Lekeplass

På området tillates oppsetting av lekeapparat, samt etablering av installasjoner som fremmer områdets formål. Området skal fremstå som et grøntområde.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kjøreveg

Alle interne veier reguleres med en kjørebanebredde på 5,5 m og med en total bredde til trafikkformål på 8,5 m.

4 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE

4.1 Friluftsmål

Friluftsområdene skal ligge mest mulig uberørt. Mindre bygg knyttet til formålet kan tillates.

Friluftsområde FR_1 og FR_2 skal fungere som adkomst til lekeområdet BLK_1