

# DETALJREGULERINGSPLAN FOR SANDVIKA 6 ÅMOT KOMMUNE

Vedtatt av dato:

XX.XX.XXXX

PlanID: 20210400

Saksnummer: 2021/1585

## 1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting med hytter i områder hvor det i dag hovedsakelig er avsatt som campingplass.

## 2. FELLES BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Uteområder for allmenheten skal så langt det er mulig utformes etter prinsippet om universell utforming.

2.2 Kommunen skal påse at bebyggelsens form, fasader og materialforbruk gir en god estetisk løsning, er godt terrengtilpasset og at området fremstår med et helhetlig uttrykk. Materialer i fasader skal være av tømmer, stående eller liggende trepanel eller naturstein. Partier med glass kombinert med tre / naturstein tillates. Tak skal tekkes med torv, impregnert takpanel eller grå/mørk matt takpapp. Utvendige behandlinger skal være av en slik karakter at fargene går i ett med naturen.

2.3 Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Sår etter terrengbearbeiding inkl. skjæringer og fyllinger skal beplantes eller tilsås. Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares i forbindelse med byggetiltak på tomtene.

2.4 Overvann fra fritidseiendom skal håndteres lokalt. Overvann fra veiareal skal ledes bort i åpne grøfter. Takvann skal ledes direkte ut i terreng. Bekkgjennomføringer/stikkrenner skal dimensjoneres for vannføring tilsvarende 200 års nedbørintensitet og 20% klimapåslag. Dagens drensveier skal opprettholdes og kan legges i rør om nødvendig.

2.5 Tillatelse til nødvendig infrastruktur, som veier, vannforsyning og avløpsløsning må foreligge før utbygging kan starte. Innlagt vann og avløp skal tilknyttes offentlig anlegg. Vannledning, avløpsledning og inntaksledning for elektrisitet søkes å legges i samme grøft. I forbindelse med søknad om byggetillatelse for vei/parkeringsplass samt bygging av vann og avløpsledninger, skal det vedlegges plantegning som viser vei/høyder i forhold til eksisterende terreng, plassering av vann og avløpsledninger og snitt som viser typisk oppbygging av vei. Store skråningsutslag skal vises på plan med tverrprofil.

2.6 Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan, fasadetegninger og snitt i egnet målestokk.

Situasjonsplanen for reguleringsformålet skal vise plassering av bebyggelse og hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Det skal angis veiadkomst og areal for parkering.

Situasjonsplanen skal også vise arrondering av tomta, forhold til nabotomter og nytt terreng i to akseretninger.

Fasade- og snittegninger skal vise høyder, målsatt til ferdig planert terreng, utforming, byggematerialer og farger. Snittene skal i tillegg vise eksisterende terreng samt høyde på eksisterende og ferdig planert terreng i egnet målestokk.

2.7 Byggegrenser er angitt i plankartet. Parkering på terreng kan aksepteres utenfor angitt byggegrense, men ikke nærmere enn 1 meter fra formåls grensen (tomtegrense). Støttemur, trapper og terrasse tillates utenfor byggegrensen, men ikke nærmere enn 1 meter fra formåls grensen.

2.8 Ingen hyttetomter tillates delt i flere enheter eller sammenslått.

2.9 Grunnmur eller pilarer bør ikke være høyere enn 80 cm over ferdig planert terreng. Forstøtningsmur bør ikke være høyere enn 1,2 m over ferdig planert terreng og bygges av eller forblendes med naturstein på synlige flater.

2.10 Innenfor planområdet tillates det nødvendige el-anlegg. Rundt trafo skal det være en sikkerhetssone på minimum 5 meter til annen bebyggelse. Trafo tillates plassert innenfor hele planområdet, uavhengig av formål. Trafo skal plasseres i samråd med strømleverandør og det tillates plassering utenfor byggegrense.

2.11 Det tillates ikke montering av tallerkenantenner i byggeområder.

2.12 Det er ikke tillatt å oppføre flaggstang, takantenner eller gjerder i områder for fritidsbebyggelse.

2.13 Bygningsavfall i byggeperioden skal bringes til kommunens gjenvinningsstasjon eller til fyllplass anvist kommunen. Husholdningsavfall leveres til sentral oppsamlingsstasjon.

2.14 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T1442/2021, eller den til enhver tid gjeldende retningslinje skal gjelde innenfor planområdet.

2.15 Fjernvirkning av utendørsbelysning skal begrenses. Utendørsbelysning skal være avskjermet og ikke over horisontalplanet. Utendørsbelysning skal begrenses ved, for eksempel bruk av bevegelsessensor, timer e.l. og reduseres til et minimum når bebyggelse ikke er i bruk. Belysning for å lyssette fasade er ikke tillatt

2.16 Arbeid skal gjennomføres slik at en forebygger overføring av kjent og ukjent smitte til vann og vassdrag. Fiskevevfreden skal ikke bli forringet hverken i anleggsfasen eller i driftsfasen når utbygging er ferdig.

2.17 Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved tiltak innenfor planområdet. jf. Forskrift om fremmede arter legges til grunn.

### **3. AREALFORMÅL I PLANEN**

---

#### **BEBYGGELSE OG ANLEGG §12-5 NR.1**

Fritidsbebyggelse (eksisterende) (FB1-3)

Fritidsbebyggelse-frittliggende (FBF1-4)

Energianlegg (EA)

#### **SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR §12-5 NR.2**

Kjøreveg (KV1-3)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-2)

#### **GRØNNSTRUKTUR §12-5 NR.3**

Friområde (FRI1-2)

Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

#### **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT §12-5 NR.5**

Vern av kulturmiljø eller kulturminner (KMV1)

#### **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE §12-5 NR.6**

Friluftsområde i sjø og vassdrag (SH)

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (FLV1)

## 4. BESTEMMELSER FOR AREALFORMÅL

---

### 4.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

#### 4.1.1 Fritidsbebyggelse (eksisterende) (FELT FB1-3)

- a) Innenfor området tillates frittliggende fritidsboliger.
- b) Utnyttelsesgrad er 17% BYA og maksimalt bruksareal BRA = 150 m<sup>2</sup>.
- c) Tomt til fritidsbygg kan bebygges med inntil 3 bygg. Sidebygning skal ikke være større enn 50 m<sup>2</sup>, og skal opparbeides som tun.
- d) Tillatt maksimal høyde for hovedbygning er 3,5 m for gesims og 5,5 m for møne.
- e) Tillatt maksimal høyde for sidebygg er 2,7 m for gesims og 4 m for møne.
- f) Gesims og mønehøyde måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- g) Det tillates å bygge fritidsbolig med oppstue.
- h) Høyder på oppstue skal ikke overstige 5 m for gesims og 6,5 m møne over gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng. En slik oppstue skal alltid ha møne vinkelrett på hovedmøneretningen.
- i) Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 17 og 30°.
- j) Parkeringsareal inngår i beregning av BYA, og beregnes med 15 m<sup>2</sup> pr. plass. Hver tomt skal ha minst én biloppstillingsplass.
- k) Solcellepaneler tillates i form av takstein eller annet taktekke eller fasade. Det tillates solcellepaneler utenpå eksisterende tak/fasade.

#### 4.1.2 Fritidsbebyggelse-frittliggende (FELT FBF1-4)

- a) Innenfor området tillates frittliggende fritidsboliger. Det tillates maks en boenhet pr. tomt.
- b) Maks utnyttelse skal ikke overstige %BYA=20%.
- c) Det kan tillates bygg med inntil 1 etasje og hems.
- d) Bygningens høyde skal ikke overstige 4 m for gesims og 6 m for møne, over gjennomsnittlig planert terreng. Grunnmur skal avtrappes slik at den følger planert terrengprofil. Bygninger skal ha takvinkel mellom 17 og 30°.
- e) Tomt til fritidsbolig kan bebygges med inntil 1 sidebygning. Sidebygning skal ikke overstige 10 m<sup>2</sup>.
- f) Det tillates inntil 2 m skjæring-/fyllingsutslag og støttemur fra eksisterende terreng. Bebyggelsen skal tilpasse terrenget så langt det er mulig.
- g) Parkeringsareal inngår i beregning av %-BYA og det skal beregnes 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass.
- h) Det tillates ikke å bygge fritidsbolig med oppstue.
- i) I tilknytning til hver hytte tillates det inntil to biloppstillingsplasser.
- j) Fritidsboligene kan benyttes som utleiehytter
- k) Solcellepaneler tillates i form av takstein eller annet taktekke eller fasade. Det tillates solcellepaneler utenpå eksisterende tak/fasade.
- l) Adkomst er vist med pil på plankart og er retningsgivende. Nøyaktig plassering av adkomst skal fremkomme på situasjonsplan.

#### 4.1.3 Energianlegg (FELT EA)

- a) Formålet består av eksisterende energianlegg i tilknytning til planområdet.

### 4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

For tiltak som berører fylkesvegen skal byggeplan godkjennes av fylkeskommunen.

#### 4.2.1 Kjøreveg (FELT KV1-3)

- a) o\_KV3 er eksisterende offentlig vei.
- b) KV1-2 er privat eksisterende og ny kjørevei til fritidsbebyggelse.
- c) Utførelsen av veianlegg skal skje på en mest mulig skånsom måte. I veiskjæringer og fyllinger skal stedegen vegetasjon søkes tilført.
- d) Skjæringer og fyllinger ut over regulert veibredde blir liggende inne på hyttetomtens regulerte areal.
- e) KV1 skal reguleres med veibredde 6,5 m og skal bygges med en nettobredde på 3,5 m. Vendehammer skal bygges med bredde som vist på plankart og skjæringer og fyllinger utover regulert bredde kan ligge innenfor hyttetomtens areal og FRI1. Arealet inkluderer vedlikeholdssoner som bl.a. skråninger, grøfter, snøopplag og tekniske installasjoner. Veien tilknyttes Fv. 2156.
- f) KV2 reguleres med veibredde 5 m og nettobredde 3m. Arealet inkluderer vedlikeholdssoner som bl.a. skråninger, grøfter, snøopplag og tekniske installasjoner.

#### 4.2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (FELT AVT1-2)

- a) AVT1-2 er offentlig sideareal til fylkesveien «Osveien» og «fuglsandveien» og omfatter vedlikeholdssoner som bl.a. skråninger, grøfter, snøopplag og tekniske installasjoner.

### 4.3 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)

#### 4.3.1 Friområde, (FELT FRI1-2)

- a) Området skal sikres for allmenn ferdsel langs sjøen.
- b) I området tillates å gjenreise et båtnaust på rester av fundamentet fra et tidligere naust.
- c) Båtnaustet skal oppføres i laftet tømmer med yttermål 4 x 6 m.
- d) Bygningen skal ha saltak med takvinkel mellom 17 og 30°.
- e) Mønehøyde skal ikke være høyere enn 3 m over kote 437,30 som er maks reguleringshøyde på Osensjøen.
- f) Sti/turveg tillates opparbeidet innenfor formålet.
- g) Det tillates ikke oppføring av andre bygninger eller konstruksjoner i friluftsområdet. Kommunen kan tillate nødvendig teknisk infrastruktur innenfor formålet etter grundige vurderinger og dokumentasjon. Det forutsettes at området tilbakeføres og istandsettes slik det var før.
- h) I anleggsperioden skal det tas hensyn til myr.
- i) FRI2 består av eksisterende naturområde og bebyggelse.

#### 4.3.2 Vegetasjonsskjerm (FELT VS1-2)

- a) I området skal eksisterende vegetasjon vernes slik at det dannes vegetasjonsskjerm mot Fv. 2156. Uttak av hogstmodent tømmer tillates.
- b) Kommunen kan tillate nødvendig teknisk infrastruktur innenfor formålet etter grundige vurderinger og dokumentasjon.

### 4.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (§ 12-5 NR. 5)

#### 4.4.1 Vern av kulturmiljø eller kulturminne (FELT KMV1)

Bygninger som i planen er registrert for bevaring skal sikre godt vedlikehold slik at den antikvariske verdi opprettholdes.

### 4.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5 NR. 6)

#### 4.5.1 Småbåthavn (FELT SH)

- a) Området er eksisterende småbåtanlegg med flytebrygge for inntil 20 båter. Bryggeanlegget skal betjene fritidsboligene og skal i tillegg fungere som gjestebrygge.

#### 4.5.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FELT FLV1)

- a) Området skal sikres for allmenn ferdsel og bading i henhold til kommunens retningslinjer for bruk av Osensjøen.

## 5. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

---

### 5.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (§ 11-8 A) (SONE H570\_1-3, H140\_1 & H710)

- a) I H570\_1-3 er det registrert automatisk fredete kulturminner. Det er ut over dette ikke tillatt å utføre anleggstiltak eller andre tiltak som berører grunnen innenfor sikringssonene.
- b) H140\_1 Frisikt skal anlegges iht. de til enhver tid gjeldende vei- og gatenormaler. Innenfor område for frisikt skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder eller annet med høyde mer enn 50 cm over tilstøtende veier.
- c) H710 – Båndlegging for Osensjøen reguleringsmagasin. Magasinet har en reguleringshøyde på 6,6 meter mellom høyeste regulerte vannstand (HRV) på kote 437,82 og laveste regulerte vannstand (LRV) på kote 431,22 med begrensninger om tapping om våren.

## 6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

---

### 6.1 FØR RAMMETILLATELSE (FELT FBF1-3)

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal VA-plan inkl. overvannshåndtering godkjennes av Åmot kommune.

### 6.2 FØR BEBYGGELSE TAS I BRUK (FELT FBF1-3)

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny bebyggelse skal nødvendig teknisk infrastruktur være etablert.

## DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

---

*Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.*