



## Detaljregulering for Tanghøgda

---

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

PlanID 20210300

Saksnummer <xxxxxx>

Der ikke annet er presisert legges veilederen *Grad av utnytting* utgitt av KMD til grunn for høyder og beregning av utnyttelsesgrad. Med oppstuggu vises det til betegnelsen «bygg med tverrfløy» i veilederen.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune, jf. lov om kulturminner §8, annet ledd.

### 1. Planens hensikt

---

Planens hensikt er å tilrettelegge for en mindre fortetting innenfor eksisterende hytteområde samt gjennomføre en omregulering av et mindre område avsatt til utleiehytter.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 7.5.2021.

### 2. Fellesbestemmelser

---

- 2.1 Byggegrenser er angitt på plankartet. Parkering på terreng kan aksepteres utenfor angitt byggegrense, men ikke nærmere enn 1 meter fra formålsgrænse (tomtegrense)
- 2.2 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 tomte skal planeres og utnyttes. Det skal angis vegadkomst og areal for parkering. Situasjonsplanen skal også vise arrondering av tomte, 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.

- 2.3 Ved søknad om byggetillatelse for veg, vann- og avløp skal det vedlegges plantegning som viser veghøyder i forhold til høyde på eksisterende terreng plassering av VA-ledninger og snitt som viser typisk oppbygging av veg. Store skråningsutslag skal vises på plan med tverrprofil.
- 2.4 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 tre. Partier med glass kombinert med tre eller naturstein tillates.
- Tak skal tekkes med torv, tre eller mørk, matt takpapp. Utvendige behandlinger skal være av en slik karakter at fargene går i ett med naturen.
- 2.5 Ingen hyttetomter tillates delt i flere enheter eller sammenslått
- 2.6 Hver tomt skal ha minst 2 biloppstillingsplasser. Parkeringsareal inngår i beregning av %-BYA og det skal beregnes 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass.
- 2.7 Grunnmur eller pilarer skal på ingen steder være høyere enn 80 cm over ferdig planert terreng.
- 2.8 Forstøtningsmurer skal på ingen steder være høyere enn 1,5 m over ferdig planert terreng. Forstøtningsmurer skal bygges av eller forblendes med naturstein på synlige flater.
- 2.9 Skjæringer og fyllinger på den enkelte tomt skal ikke være høyere enn 1,5 m målt vertikalt fra topp til bunn av skjæring / fylling.
- 2.10 Innenfor planområdet tillates etablert nødvendig teknisk infrastruktur. Vannledning, avløpsledning, inntaksledning for elektrisitet og kabel-tv/ bredbånd søkes lagt i samme grøft. Det tillates ikke luftstrekk.
- 2.11 Innenfor planområdet tillates nødvendig el-anlegg. Rundt trafo skal det være en sikkerhetssone på minimum 5 meter til annen bebyggelse.
- 2.12 Det tillates ikke montering av tallerkenantenner i byggeområder.
- 2.13 Det er ikke tillatt å føre opp flaggstang eller gjerder. Det tillates dog mindre inngjerding og skjerming av terrasser og uteplasser, høyde på slike skjerminger skal ikke overstige 1,5 m over ferdig planert terreng.
- 2.14 Bygningsavfall i byggeperioden skal bringes til kommunens gjenvinningsstasjon eller til fyllplass anvist av kommunen. Husholdningsavfall leveres til sentral oppsamlingsstasjon.
- 2.15 Overvann fra fritidseiendom skal håndteres lokalt. Overvann fra vegareal skal ledes bort i åpne grøfter. Takvann skal ledes direkte ut til terreng.
- Alle bekkegjennomføringer/stikkrenner skal dimensjoneres for vannføring tilsvarende 200 års nedbørsintensitet og 20 % klimapåslag. Dagens dreinsveier skal opprettholdes.
- Terreng rundt byggverk skal ha fall 2 % i en avstand på minimum 3 meter.
- 2.16 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.
- 2.17 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, eller den til enhver tid gjeldende retningslinje skal gjelde innenfor planområdet.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5 nr. 1)

#### 3.1.1 Område for frittliggende fritidsbebyggelse - område BFF1

- a) Innenfor område tillates frittliggende fritidsboliger
- b) Maksimal utnyttelse %-BYA= 20%
- c) Bygningers utforming skal være terrengetilpasset på en slik måte at bygningers fasader og gesims skal tilpasses terrengets profiler (høydekurver) i vertikal og horisontalplanet
- d) Bygningers høyde skal ikke overstige 6,5 m for gesims og 9,5 m for møne, over gjennomsnittlig planert terreng. Grunnmur skal avtrappes slik at den følger planert terrengprofil. Bygninger skal ha takvinkel mellom 17 og 30 grader

#### 3.1.2 Område for frittliggende fritidsbebyggelse - område BFF2

- a) Innenfor område tillates frittliggende fritidsboliger. Det tillates maks en boenhet pr. tomt.
- b) Maksimal utnyttelse %-BYA= 15%, men likevel ikke høyere enn BRA 220 m<sup>2</sup>.
- c) Det er tillatt med inntil 2 bygninger pr. tomt innenfor avsatt byggegrense bestående av:
  - En hovedbygning og en frittliggende sidebygning. Sidebygning kan tillates med soverom
  - Sidebygning skal ikke overstige BYA=40 m<sup>2</sup>
- d) Maksimal mønehøyde er 5,5 meter for hovedbygning og 4,0 meter for sidebygning. Høyder måles fra ferdig planert terreng. Oppstuggu er ikke tillatt.
  - Innenfor tomt nr. 1 kan bebyggelsen ikke overstige kote 660
  - Innenfor tomt nr. 2 kan bebyggelsen ikke overstige kote 662. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra tomtegrense mot tomt nr. 1.
- e) For bygninger med underetasje skal mønehøyde ikke overstige 7,5 m over lavest ferdig planert terreng. Grunnmur skal avtrappes slik at den følger planert terrengprofil.
- f) Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 17 og 30°. Møneretning skal følge høydekotene.
- g) Terrasse med rekkverk skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>

#### 3.1.3 Område for frittliggende fritidsbebyggelse - område BFF3-4

- a) Innenfor område tillates frittliggende fritidsboliger. Det tillates maks en boenhet pr. tomt.
- b) Maksimal utnyttelse %-BYA= 12%, men likevel ikke høyere enn BRA 220 m<sup>2</sup>
- c) Det er tillatt med inntil 2 bygninger pr. tomt innenfor avsatt byggegrense bestående av:
  - En hovedbygning og en frittliggende sidebygning. Sidebygning kan tillates med soverom
  - Sidebygning skal ikke overstige BYA=40 m<sup>2</sup>
  - Innenfor tomt nr. 4 kan garasje plasseres inntil 1 meter fra tomtegrense mot tomt nr. 3.
- d) Maksimal mønehøyde er 5,5 meter for hovedbygning og 4,0 meter for sidebygning. Høyder måles fra ferdig planert terreng. Underetasje tillates ikke.
- e) Ved "oppstuggu" skal mønehøyde ikke overstige 6,5 meter over ferdig planert terreng.
- f) Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 17 og 30°. Hovedmøneretning skal følge høydekotene. Det tillates tak med ark eller oppløft på inntil 1/3 av takflaten.
- g) Terrasse med rekkverk skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>

## 3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

### 3.2.1 Kjørveg (SV1)

- a) SV1 er kjørvveg til fritidsbebyggelse
- b) Vegen er privat
- c) Utførelsen av veganlegg skal skje på en mest mulig skånsom måte. I veiskjæringer og fyllinger skal stedegen vegetasjon søkes tilbakeført.
- d) Skjæringer og fyllinger ut over regulert vegbredde blir liggende inne på hyttetomtenes eller friområdenes regulerte areal.

### 3.2.2 Annen veggrunn, teknisk veggrunn (SVT)

- a) SVT utgjør grøfteareal.

### 3.2.3 Parkeringsplass (SPA)

- a) Område kan benyttes til gjesteparkering

## 3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 3.3.1 Friområde, f\_GF1

- a) Områder skal ikke bebygges. Trafo og nødvendig VA-teknisk infrastruktur er dog tillatt etablert innenfor formålet.
- b) Det kan anlegges tursti/skiløyper innenfor formålet og området kan benyttes som adkomst til alpinbakken (ski in/ski out)
- c) Anlegg og tiltak forbundet med alpinbakken og utviklingen av denne kan tillates.
- d) Område skal være åpent for fri ferdsel.
- e) Hogst og tynning av trevegetasjon skal avklares med ansvarlig for drift i området.

### 3.3.2 Friområde, f\_GF2

- a) Områder skal ikke bebygges
- b) Område skal være åpent for fri ferdsel.
- c) Hogst og tynning av trevegetasjon skal avklares med ansvarlig for drift i området.

## 4. Rekkefølgebestemmelser

---

### 4.1 Før rammetillatelse

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

### 4.2 Før bebyggelse tas i bruk

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