



Detaljregulering for Tjennstuåsen

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 20210200

Saksnummer 2021/611

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.

Nytt vannforsyningssystem er underlagt krav om plangodkjenning iht. drikkevannsforskriften. Vannkildens kvalitet skal dokumenteres gjennom prøvetaking.

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å tilrettelegge for ny fritidsbebyggelse i tråd med føringer i kommuneplanen med vekt på å ivareta viktige grøntområder og grønstruktur. I tillegg legges det til rette for en oppgradering av eksisterende veger samt etablering av gang- og sykkelveg på deler av strekningen. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

2. Fellesbestemmelser

2.1 Byggegrenser

- a) Byggegrenser er angitt på plankartet.

2.2 Krav til dokumentasjon ved søknad

- a) Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan og fasadetegninger i egnet målestokk.
- b) 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.

- c) Fasade- og snittegninger skal vise bebyggelsens høyder målsatt til ferdig planert terreng, utforming, byggematerialer og farger. Snittene skal i tillegg vise eksisterende terreng.
- d) 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.

2.3 Terrengbehandling

- a) Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig.
- b) Opprinnelig skogbunn skal søkes bevart. Området skal fremstå som naturtomt.
- c) Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert.
- d) Sår etter terrengbearbeiding inkl. skjæringer og fyllinger skal beplantes eller tilsås
- e) Skjæringer og fyllinger på den enkelte tomt skal ikke være høyere enn 1,5 m målt vertikalt fra topp til bunn av skjæring/fylling. Ved bygg med underetasje vil bestemmelsen gjelde synlig skjæring/fylling.
- f) Forstøtningsmurer skal på ingen steder være høyere enn 1,5 m over ferdig planert terreng.
- g) Det skal bevares mest mulig av eksisterende vegetasjon i forbindelse med byggetiltak innenfor planområdet og den enkelte tomt. Hogst og tynning skal avklares med ansvarlig for drift i området.

2.4 Estetikk

- a) 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
- b) Materialer i fasader skal være av tre og/eller naturstein. Partier med glass kombinert med tre eller naturstein tillates.
- c) Tak skal tekkes med torv, tre eller mørk/grå, matt takteking.
- d) Utvendige behandlinger skal være av en slik karakter at fargene går i ett med naturen.
- e) Forstøtningsmurer skal bygges av eller forblendes med naturstein på synlige flater.
- f) Flaggstenger, portaler eller tallerkenantenner tillates ikke.
- g) Gjerder tillates ikke utover mindre inngjerding og skjerming av terrasse, eller for skjerming langs gang-/sykkelvei eller langs Granåsveien. Høyde skal ikke overstige 1,5 meter over ferdig planert terreng. Langs veg tillates kun skigard.

2.5 Adkomst og frisikt

- a) Der adkomst er vist med adkomstpil på plankartet er denne retningsgivende. Adkomsten kan sidevegs forskyves. En nøyaktig plassering av adkomst skal fremkomme på situasjonsplan.
- b) Det skal avsettes sone for frisikt. Innenfor sone for frisikt skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

2.6 El-forsyning

- a) Nettstasjoner/transformatorer skal ha uhindret, kjørbar adkomst
- b) Fremføring av elektrisitet skal skje med jordkabel. Disse kan ikke overbygges

2.7 Område for teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg

- a) Innenfor planområdet tillates teknisk infrastruktur i henhold til godkjent VA-plan.
- b) Rundt brønner/drikkevannskilde skal det avsettes en tilstrekkelig sikkerhetszone som sikrer brønnene mot forurensning. Etablering av drikkevannsforsyning skal være i tråd med godkjent VA-plan og godkjennes av Mattilsynet.
- c) Sår etter terrengbearbeiding, inkl. skjæringer og fyllinger, skal beplantes eller tilsås
- d) Nødvendig adkomst for å sikre utbedring og vedlikehold av felles infrastrukturanlegg innenfor planområdet er tillatt.

2.8 Håndtering av overvann

- a) Overvann fra fritidseiendommer skal håndteres lokalt. Overvann fra vegarealer skal ledes bort i åpne grøfter.
- b) Takvann skal ledes direkte ut til terreng
- c) Alle bekkegjennomføringer/stikkrenner skal dimensjoneres for vannføring tilsvarende 200 års nedbørsintensitet og 40 % klimapåslag.
- d) Dagens dreneveier skal opprettholdes
- e) Terreng rundt byggverk skal ha minimum fall på 2 % i en avstand på minimum 3 meter

2.9 Renovasjon

- a) Bygningsavfall i byggeperioden skal bringes til kommunens gjenvinningsstasjon eller til fyllplass anvist av kommunen.
- b) Husholdningsavfall skal leveres til sentral oppsamlingsplass.

2.10 Støy

- a) Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, eller den til enhver tid gjeldende retningslinje skal gjelde innenfor planområdet.

2.11 Lysforurensning

- a) Veg, gangveg eller parkeringsplass skal ikke ha belysning
- b) Utelys skal begrenses til inngangsparti. Dette gjelder både hytte, annekst og garasje
- c) Utelys skal være fastmontert på bygningsvegg og lyse nedover mot arealet som ønskes opplyst
- d) Lysstyrken skal ikke overskride ca. 470 lumen som tilsvarer 40W glødepære
- e) Med unntak av ett lyspunkt ved inngangsdør skal lys være avslått når eiendommen ikke er i bruk

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Område for frittliggende fritidsbebyggelse BFF1-13 Utnyttelse

- a) Innenfor område tillates oppført 91 frittliggende fritidsboliger. Det tillates maks en boenhet pr. tomt
- b) Tomter tillates ikke delt eller sammenslått
- c) Det er tillatt med inntil 3 bygninger pr. tomt bestående av:

- En hovedbygning og inntil 2 frittliggende sidebygninger
 - En av sidebygningene tillates som anneks med soverom
- d) Terrasse med rekkverk skal ikke overstige 50 m².
- e) Maksimal utnyttelse %-BYA= 15%, men likevel ikke høyere enn totalt BYA=230 m². Sidebygning 1 skal ikke overstige BYA=50 m². Sidebygning 2 skal ikke overstige BYA=30 m².
- f) Parkeringsareal inngår i beregning av %-BYA og skal beregnes med 18 m² pr. p-plass. Det skal etableres minimum 2 biloppstillingsplasser som kan vinterbrøytes på hver regulerte tomt.
- g) Det tillates ikke anlagt gressplen.

Høyder og tak

- h) Maksimal mønehøyde er 6,0 meter for hovedbygning og 4,5 meter for sidebygning. Høyder måles fra ferdig planert terreng.
- i) Det tillates oppstuggu og andre varianter av bygg med tverrfløy med maksimal mønehøyde 7,0 meter over ferdig planert terreng. Møne på oppstuggu/tverrfløy skal være vinkelrett på hovedmøneretning.
- j) 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. På bygninger med underetasje tillates ikke oppstuggu.
- k) Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 17 og 30°. Hovedmøneretning skal tilpasses høydekotene. Det er tillatt med ark eller oppløft på inntil 1/3 av takflaten.
- l) Grunnmur eller pilarer skal ingen steder være høyere enn 80 cm over ferdig planert terreng.

3.1.2 Område for frittliggende fritidsbebyggelse BFF12 og BFF13

- a) Innenfor BFF12 skal overkant golv for bygning som skal tilknyttes VA, ligge på minimum kote 678. Sidebygninger som ikke skal tilknyttes VA kan tillates utenfor avsatt byggegrense inntil 1 meter fra formålsgrense (tomtegrense) for garasje og inntil 4 meter fra formålsgrense (tomtegrense) for anneks.
- b) Innenfor BFF13 skal overkant golv for bygning som skal tilknyttes VA ligge på minimum kote 676,5

3.1.3 Område for frittliggende fritidsbebyggelse BFF14

- a) Innenfor området skal bestemmelser tilknyttet arealformålet H1 i reguleringsplan for Furutangen hytteområder, planID 20150200, fortsatt gjelde.

3.1.4 Område for skiløypetrase (BST)

- a) Arealformålet angir skiløypetrase hvor kjøreveg går i kulvert.

3.1.5 Område for vann- og avløpsanlegg (BVA1-2)

- a) BVA1 angir område avsatt til VA-teknisk installasjon
- b) BVA2 angir område avsatt til høydebasseng

3.1.6 Område for energianlegg/nettstasjon (BE1-4)

- a) Det tillates etablert nødvendig energianlegg/nettstasjon
- b) Nettstasjoner skal gis farge som er tilpasset omgivelsene

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

3.2.1 Veg (SV1-6)

- a) SV1-2 er adkomstveg til eksisterende og nytt hytteområde
- b) SV3 er adkomst til parkeringsplass SPA
- c) SV4 er regulert avkjøring
- d) SV5 er kjøreadkomst til område BVA2
- e) SV6 er regulert avkjøring til Tanghøgda.
- f) Veibredde er angitt på plankartet
- g) Vegene er private.
- h) Utførelse og oppgradering av veganlegg skal skje på en skånsom måte. I veiskjæringer og fyllinger skal stedegen vegetasjon søkes tilbakeført.
- i) Skjæringer og fyllinger ut over regulert vegbredde blir liggende inne på hyttetomtenes eller friområdenes regulerte areal.

3.2.2 Gang/sykkelveg (SGS)

- a) SGS er areal til privat gang- og sykkelveg. Bredde fremgår av plankartet
- b) I skjæringer og fyllinger skal stedegen vegetasjon søkes tilbakeført
- c) Avslutning av gang- og sykkelveg i nord skal optimaliseres mot avkjøring til Tanghøgda.

3.2.3 Annen veggrunn, tekniske anlegg (SVT)

- a) SVT utgjør grøfteareal.
- b) I skjæringer og fyllinger skal stedegen vegetasjon søkes tilbakeført
- c) Grøfteareal skal vedlikeholdes som flomveg

3.2.4 Annen veggrunn, grøntareal (SVG)

- a) SVG utgjør areal som i hovedsak bevares som grøntareal.
- b) Det tillates etablert grøft innenfor arealformålet
- c) I skjæringer og fyllinger skal stedegen vegetasjon søkes tilbakeført

3.2.5 Parkeringsplass (SPA)

- a) SPA er område avsatt til fellesparkering
- b) Det kan tilrettelegges for inntil 65 p-plasser a 18 m² hvorav 5% skal være tilrettelagt HC-parkering.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (f_GF1-7)

- a) Innenfor arealformålet tillates nødvendig VA-teknisk infrastruktur og kjørbare adkomst til disse i tråd med vedtatt VA-plan.
- b) Innenfor f_GF6 er eksisterende veg tillatt innenfor formålet
- c) Gapahuk eller andre, mindre fellestiltak kan tillates innenfor formålet
- d) Det kan anlegges turløyper/skiløyper innenfor formålet.
- e) Områder avsatt til grønnstruktur skal være åpne for fri ferdsel.
- f) Hogst og tynning av trevegetasjon skal avklares med ansvarlig for drift i området. Randsoner i grense for regulert område skal søkes bevart mest mulig urørt.

3.4. LNFR (§12-5 nr. 5)

3.4.1 Skogbruk (LSK)

- a) Innenfor området er det ikke tillatt med flatehogst
- b) Det kan anlegges turløyper/skiløyper innenfor formålet
- c) Arealformålet omfatter bestemmelsesområde for teknisk infrastruktur

4. Hensynssoner (§§12-6, 12-7 og 11-8 c)

4.1 Frisikt (H140)

I hensynssoner for frisikt skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

4.2 Andre sikringssoner – hensynssone drikkevann (H190_1-4)

- a) Hensynssonen angir leteområde for drikkevann
- b) Innenfor sikringssone for brønner/drikkevannskilde er aktiviteter som kan medføre forurensning ikke tillatt

4.3 Faresone – høyspentanlegg (H370_1-4)

Området er sikringssone for energianlegg. Innenfor sikringssone kan det ikke oppføres byggverk eller andre installasjoner uten godkjenning fra netteier.

4.4 Bevaring kulturmiljø (H570_1-3)

Innenfor området er det ikke tillatt med aktivitet som kan skade kulturminnet

5. Bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres teknisk infrastruktur i form av VA-ledning og VA-kummer. Utførelse skal skje på en skånsom måte. Sår etter terrengbearbeiding skal beplantes eller tilsås med stedegen vegetasjon.

Bestemmelsesområde #2

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres teknisk infrastruktur i form av etterpoleringsgrøft som tildekkes med jordmasser og tilbakeføres med stedegen vegetasjon.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Ramme-/byggesøknad

- a) Før det gis tillatelse til ny fritidsbebyggelse skal VA-plan være godkjent av Åmot kommune.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse til ny fritidsbebyggelse innenfor BFF 1-12 skal nødvendig oppgradering av eksisterende adkomstveg være gjennomført og gang- og sykkelveg (SGS) være etablert.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny fritidsbebyggelse skal nødvendig

teknisk infrastruktur være etablert og ferdigstilt.

- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny fritidsbebyggelsen skal planfri kryssing av skiløype/turveg være etablert
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny fritidsbebyggelse skal vannforsyning være plangodkjent, satt i drift og det skal være sendt inn ferdigattest til Mattilsynet.

Vedtatt av Åmot kommunestyre i PS 2022/9 den 23.02.2022.