

Detaljreguleringsplan for Osen - gnr/bnr 73/20 i Åmot kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato: 01.07.2025

PLANID 202202000

Saksbehandling	Dato	Sak nr	Saksbehandler
Oppstartmøte	07.04.2022		ÅK/Caroline Sand
Behandling i kommunestyret	15.06.2022	2022/28	ÅK/Caroline Sand
Varsel om oppstart	14.09.2022		SL/Harald Snippen
Reguleringsplan, Hovedutvalget 1. gang			
Reguleringsplan, offentlig ettersyn			
Reguleringsplan, Hovedutvalget 2. gang			
Reguleringsplan, vedtak i kommunestyret			

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å regulere arealer for fritidsbebyggelse. Planområdet er tidligere ikke regulert.

Planmaterialet består av reguleringsplankart i målestokk 1:1.000, disse reguleringsbestemmelsene, en planbeskrivelse, en OVA-plan, ROS-analyse, og en illustrasjonsplan. Illustrasjonsplanen er ikke juridisk bindende.

Regulert område er vist med plangrense på reguleringskart datert 19.05.2025.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og bestemmelsene.

Planområdet blir regulert til disse formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, 2. ledd, nr 1)

- Fritidsbebyggelse (FB)
- Energianlegg (EA)
- Vann- og avløpsanlegg (VA)
- Lekeplass (LEK)

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

- kjøreveg, offentlig (o_V)
- kjøreveg, privat (V)
- annen veggrunn og grøntareal (SVG)
- parkering (P)

Grønnstruktur (PBL §12-5, 2. ledd nr 3)

- Turveg (TV)
- Friområde (FRI)
- Overvannstiltak (OVT)

Hensynssoner (PBL §12-6)

- H140 Frisikt, i avkjørsel fra fylkesvegen
- H220 Gul støysone, i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til seksjon for Kulturarv, Innlandet fylkeskommune, jfr. lov om kulturminner §8, annet ledd, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befarings, og avklare om tiltaket kan gjennomføres, og eventuelt vilkårene for dette.

2.2 Søknad om byggetillatelse

Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500. Denne skal som minimum vise plassering, form og dimensjoner for all bebyggelse, også anneks og uthus. Videre skal situasjonsplanen vise anlegg for vann/avløp, overvannshåndtering, atkomst og parkering, og illustrere og dokumentere vegetasjon som sikres og vegetasjon som må fjernes, samt terrenginngrep.

I byggesøknad skal tiltak i forhold til radon dokumenteres i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17 §13-5). Tillatelse til nødvendig infrastruktur, som veier, vannforsyning og avløpsløsning må foreligge før utbygging kan starte.

2.3 Byggegrenser

Byggegrense er 20 meter langs fylkesvegen. Interne veger og parkering tillates innenfor byggegrensen. Internt i planområdet er byggegrenser vist på reguleringsplanen.

2.4 Tekniske anlegg

Innenfor alle formål kan det tillates plassert små tekniske fellesanlegg som kabelskap, lysmaster, eventuelle mindre trafoer, mindre pumpestasjoner, kabler og ledninger osv. Utforming av slike anlegg skal beskrives i søknad om tiltak. Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse.

Nye ledninger og el- og telekabler skal legges i jordgrøfter, om mulig i samme grøftetrasé. Traséer for slike anlegg, som ikke ligger innen vegformål, skal tilbakeføres til opprinnelig terreng og nivå. Stedlig vegetasjonsdekke skal i størst mulig grad tilbakeføres slik at eksisterende frøbank beholdes og grunnen naturlig revegeteres.

2.5 Vann og avløp - Overvann

Nye bygg skal tilkoples eksisterende offentlig vann- og avløpsnett ved Osneset, jfr. OVA-plan. Utbygger har ansvar for ledningsnett som fremgår av OVA-planen., dvs utbygging og framtidig drift av dette.

Håndtering av overvann skal dokumenteres som del av søknad om tiltak. Planen skal vedlegges søknad og skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannstiltak. Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, og ledes bort i åpne grøfter. Bekkeløp og stikkrenner skal dimensjoneres for vannføring tilsvarende 200 års nedbørintensitet og 40% klimapåslag.

2.6 Utelys – flaggstenger - solcelleanlegg

Utendørs belysning skal begrenses til det som er nødvendig for sikre trygg tilkomst til bygninger. For å unngå lysforurensning, tillates kun utelys med indirekte/skjermet lys mot bakken.

Det tillates ikke frittstående flaggstenger, kun veggmonterte «balkongflagg». Det tillates ikke andre frittstående installasjoner som solcelleanlegg eller liknende, kun vegg- og/eller takmonterte anlegg.

2.7 Støy

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

3. AREALLFORMÅL I PLANEN

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Fritidsbebyggelse (FB)

- a) Ved opparbeiding av areal, og godkjenning av byggesøknader, skal det legges stor vekt på god byggeskikk og god estetisk utforming. Bebyggelse skal ha en harmonisk og enhetlig utforming når det gjelder farger, takvinkler, materialbruk mv. Det bør tilstrebes variasjon i fargebruk innenfor en mørk fargeskala når det gjelder bygningenes farge.
- b) Innen FB1-FB2 tillates etablert inntil 20 boenheter.
- c) Tillatt bebygd areal i % av nettoareal (BYA=%) på FB1-FB2 angis i henhold til forskrift (TEK). Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 40 %, inklusive areal til 1 biloppstillingsplass pr boenhet, minimum 18m² pr parkeringsplass.
- d) Største tillatte gesimshøyde på bygg er 5,0 meter og største tillatte mønehøyde er 6,5 meter, begge over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- e) Bygg skal ha saltak, med takvinkel 17-30 grader. Det skal ikke brukes reflekterende takmaterialer eller solcelleanlegg på tak.
- f) Maks. fyllings- og skjæringshøyde for tomter er 1,5 meter. Forhold mellom skjæring og fylling bør løses innen 60% skjæring og 40% fylling. Grunnmur med større høyde enn 0,5 meter tillates ikke.
- g) Ubebygde deler av tomter skal utformes, beplantes og vedlikeholdes på en tiltalende måte. Ubebygd areal mellom bygningene skal tilrettelegges som uteoppholdsareal.
- h) Vegetasjon som ikke berøres av bygg og infrastruktur, skal bevares. Innenfor området skal det bare plantes stedegne arter. Ved forekomst av fremmede arter kan kommunen pålegge grunneier fjerning og opprydding.
- i) Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang eller gjerde på eiendommene innen planområdet.
- j) Det er tillatt med utleie av fritidsboliger innen planområdet.

3.1.2 Energianlegg (EA)

Innenfor arealet kan etableres en nettstasjon.

3.1.3 Vann- og avløpsanlegg (VA)

Innen området kan etableres anlegg knyttet til offentlig vann- og avløpsnett.

3.1.4 Lekeplass (LEK)

Området kan benyttes til ulike leke-aktiviteter. Tilrettelegging med fysiske anlegg og apparaturer er tillatt.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Kjøreveger, offentlige (o-V1)

Kjøreveg merket o-V1 er fylkesvegen, med tilhørende avkjørsel. Avkjørsel fra fylkesvegen skal utformes i samsvar med gjeldende vegnormaler N100. Plan for tiltaket skal godkjennes av Fylkeskommunen, som vegeier, før aktuelle tiltak gjennomføres.

3.2.2 Kjøreveger, private (V2)

Kjøreveg merket V2 er privat, felles adkomst til eiendommene i området, og til nettstasjon og VA-anlegg.

3.2.3 Annen veggrunn (AVG)

Områdene kan benyttes til nødvendig annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drengrofter, kabel- og ledningstraséer etc.

3.2.4 Parkering (P)

Området kan benyttes til parkering.

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Turveg (TV)

Innenfor område TV kan det etableres turveg/sti med 1-2 meter bredt toppdekke av grus.

3.3.2 Friområde (FRI)

Dette er arealer til allmenn bruk og opphold. Eksisterende natur og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

3.3.3 Overvannstiltak (OVT)

Dette er areal for etablering av et flomsikkert bekkeløp gjennom planområdet. Bekkeløp og stikkrenner skal dimensjoneres for 200-års-flom med 40% klimapåslag.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 Frisikt (H140)

H140_1 Frisikt gjelder soner i tilkoplingen til fylkesvegen. Krav til frisikt er 4m x 65m.

Innenfor område for frisikt skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder eller annet med høyde mer enn 50 cm over tilstøtende veier.

4.2 Støy fra vegtrafikk - Gul støysone (H220)

Gul støysone fra fylkesveg Osveien er vist på plankartet. Denne berører ikke aktuelle utbyggingsområder.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Avkjørsel fra fylkesveg

Plan for avkjørsel fra fylkesvegen skal godkjennes av Fylkeskommunen, som vegeier, før avkjørselen etableres.

5.2 Teknisk infrastruktur

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

Før det gis igangsettingstillatelse eller rammetillatelse for ny bebyggelse, skal dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet på kommunalt vannverk og renseanlegg foreligge.

Tiltakshaver må dokumentere at planlagt vannforsyning gir både nok og trygt drikkevann, jfr. PBL §27-1, uten at det endrer vannkvalitet og leveringssikkerhet for allerede tilknyttede abonnenter.

5.3 Flomsikkert bekkeløp

Et flomsikkert bekkeløp skal etableres samtidig med de interne vegene innen planområdet.