

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 til 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.

Alle bekkgjennomføringer/stikkrenner skal dimensjoneres for vannføring tilsvarende 200 års nedbørintensitet og 20% klimapåslag. Dagens drensveier skal opprettholdes.

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 arrodering 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.

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).

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 tallerkenantennener i byggeområder.

2.12 Det er ikke tillatt å oppføre flaggstang, takantennener 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 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.

2.16 Fjernvirkning av utendørsbelysning skal begrenses. Utendørsbelysning skal være avskjernet 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

3. AREALFORMÅL I PLANEN

BEBYGGELSE OG ANLEGG §12-5 NR.1

Fritidsbebyggelse (eksisterende) (FB1-3)

Fritidsbebyggelse-frittliggende (FBF1-3)

Renovasjonsanlegg (RA1)

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR §12-5 NR.2

Kjøreveg (KV1)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-2)

GRØNNSTRUKTUR §12-5 NR.3

Friområde (FRI)

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 m².
- c) Tomt til fritidsbygg kan bebygges med inntil 3 hus. Sidebygning skal ikke være større enn 50 m², og plasseres med tunvirkning.
- 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 m² 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 FBF1-3)

- 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 3,5 m for gesims og 5,5 m for møne, over gjennomsnittlig planert terreng. Grunnmur skal avtrappes slik at den følger planert terrengprofil. Bygninger skal ha takvinkel mellom 17 og 30°.
- e) Tomt til fritidsbolig kan bebygges med inntil 1 sidebygning. Sidebygning skal ikke overstige 10 m².
- f) Parkeringsareal inngår i beregning av %-BYA og det skal beregnes 18 m² pr. parkeringsplass.
- g) Det tillates ikke å bygge fritidsbolig med oppstue.
- h) I tilknytning til hver hytte tillates det oppstilling av maks 1 bil.
- i) Fritidsboligene kan benyttes som utleiehytter
- j) Solcellepaneler tillates i form av takstein eller annet taktekke eller fasade. Det tillates solcellepaneler utenpå eksisterende tak/fasade.

4.1.3 Renovasjonsanlegg (FELT RA1)

- a) Områder er avsatt til oppsamling av husholdningsavfall fra fritidseiendommene i planområdet. Det tillates oppføring av leskur for avfallsdunker.

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

4.2.1 Kjøreveg (FELT KV1)

- a) KV1 er kjørevei til fritidsbebyggelse.
- b) Veien er privat.
- 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 hyttetomtenes regulerte areal.
- a) KV1 skal reguleres med veibredde 6,5 m og skal bygges med en nettobredde på 3,5 m. Arealet inkluderer vedlikeholdssoner som bl.a. skråninger, grøfter, snøopplag og tekniske installasjoner. Veien tilknyttes Fv. 2156.

4.2.2 Annen vegg grunn – tekniske anlegg (FELT AVT1-2)

- b) 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 FRI)

- a) Området skal sikres for allmenn ferdsel langs sjøen.
- b) Området skal ikke bebygges.
- c) I området tillates å gjenreise et båtnaust på rester av fundamentet fra et tidligere naust.
- d) Båtnaustet skal oppføres i laftet tømmer med yttermål 4 x 6 m.
- e) Bygningen skal ha saltak med takvinkel mellom 17 og 30°.
- f) Mønehøyde skal ikke være høyere enn 3 m over kote 437,30 som er maks reguleringshøyde på Osensjøen.
- g) Det tillates opparbeiding av sti.
- h) Det tillates ikke oppføring av andre bygninger eller konstruksjoner i friluftsområdet.

4.3.2 Vegetasjonsskjerm (FELT VS1-2)

- a) Det tillates ikke oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner i friluftsområdet. I området skal eksisterende vegetasjon vernes slik at det dannes vegetasjonsskjerm mot Fv. 2156. Uttak av hogstmodent tømmer tillates.

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 sikres 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 avsatt til 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_1-2, H140_1)

- a) I H70_1-2 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 er frisiktsone.

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.