

Åmot sentrum nordaust - Føresegner

PlanID 083420110003.

Reguleringsplanen er vedteken i kommunestyret 16.06.11, sak 11/58. Dato for siste revisjon av føresegnene: 23. 06. 2011. Føresegnene gjeld for det regulerte området som er markert med plangrense på kartet i målestokk 1:1000.

1 Generelt

1.1 Reguleringsformål

Planen har desse reguleringsformåla:

Bebyggelse og anlegg

- Bustader – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK2)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA1-KBA8)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (V1-V3)
- Torg (T)
- Gang-/sykkelveg (GS1-GS10)
- Annan veggrunn - tekniske anlegg (AVT1-AVT7)
- Annan veggrunn - grøntanlegg (AVG1-AVG6)
- Kollektivknutepunkt (KKN)
- Parkeringsplassar (P1-P2)

Grønnstruktur

- Park (PA1-PA2)

Hensynssone

- Sikringssone: Frisikt (A-140_1 – A-140_5)
- Hensynssone: Bevaring kulturmiljø (C-570_1)

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er: Å utvikle Åmot sentrum nordaust til ein attraktiv del av kommunesenteret, med eit piloteksempel på kollektivknutepunkt, på ein måte som styrker senteret som ein kreativ møteplass for næring og kultur.

2 Felles føresegner

2.1 Rekkefølgekrav

Kryssing av E134

Ny undergang i kulvert under E134 skal vere etablert før utbygging på Åmot nordaust kan starte, bortsett frå omsorgsbustader.

Areal for uteopphald

Før det blir gitt bruksløyve for nye bustader på KBA1, KBA8, BK1 og BK2 skal areal for uteopphald vere opparbeidd, i samsvar med § 3.1.1 - Areal for uteopphald.

2.2 Plankrav

Det skal ligge føre godkjent detaljplan (reguleringsplan) før det vert gitt igangsettingsløyve for nye byggetiltak på desse områda:

- BK1
- BK2
- KBA6 saman med AVG1
- KBA8

Kommunen avgjer kor mykje av tilgrensande område som skal takast med i detaljplanen.

For BK1, BK2 og KBA8 gjeld kravet om detaljplan dersom det skal gjennomførast tiltak som endrar noverande tomte- eller bebyggelsesstruktur vesentleg. Mindre byggetiltak som fører vidare den noverande bebyggelsesstrukturen kan gjennomførast utan detaljplan.

2.3 Dokumentasjon

2.3.1 Utomhusplan

Før det vert gitt igangsettingsløyve for nye byggetiltak på byggeområda i planområdet skal det ligge føre godkjent utomhusplan. Utomhusplanen skal vise eksisterande og nye bygningar, kjøreadkomst, parkering, gammalt og nytt terreng med koter, murar, materialbruk, beplantning m.m. Utomhusplanen skal gjere greie for korleis overflatevatn skal handterast.

For mindre byggetiltak kan utomhusplanen erstattast av situasjonsplan dersom denne gir tilfredsstillande grunnlag for å behandle søknaden.

2.3.2 Byggeplan

Før det vert gitt igangsettingsløyve for byggetiltak skal det ligge føre godkjent byggeplan for desse områda:

- Åmotvegen (V1, GS1-GS2, GS6, GS7)
- Kollektivknutepunktet (KKN, GS4, GS5, AVG2, AVG3, P2, AVT7)
- Torget (T)
- Parken (PA1)
- Fotgjengarkryssingar av E134 i kulvert

Byggeplanen skal vise: Detaljerte høgder, materialbruk, beplantning, murar, møblering, belysning m.m.

Kommunen avgjer kor mykje av tilgrensande område som skal takast med i byggeplanen.

2.4 Miljø

Radon I nye bygningar skal golv nermast bakken og veggjar i hus med kjellar utformast på ein måte som sperrar for radon frå bakken og frå fyllmassar inntil grunnmuren. Under kjellargolv skal det vere innretningar som luftar ut radon. I bustadrom skal konsentrasjonen av radon ikkje overstige 100 Bq/m³. Utbyggjar skal legge fram plan for kommunen som viser naudsynte førebyggjande tiltak før boring, graving eller sprenging blir sett i verk.

2.5 Automatisk freda kulturminne

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp moglege automatisk freda kulturminne må arbeidet straks stansast. Tiltakshavar har ansvar for at kulturseksjonen hos fylkeskommunen straks blir varsla, i samsvar med kulturminnelova av 9. juni 1978.

2.6 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal leggest til grunn for utforming av inne- og uteareal, i samsvar med bestemmelsane i teknisk forskrift.

2.7 Grunnforhold

Ved søknad om rammeløyve / igangsettingsløyve skal det ligge føre geotekniske vurderingar som viser at bygging ikkje er til fare eller vesentlig ulempe på grunn av rasfare.

3 Reguleringsformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Felles føresegner for bebyggelse og anlegg

BYA

Maks tillatt bebygd areal (BYA):

Område	% BYA
BK1	35
BK2	35
KBA1	45
KBA2	-
KBA3	45
KBA4	100
KBA5	100
KBA6	100
KBA7	45
KBA8	40

For KBA2 blir det ikkje fastsett maks BYA, her er det omsynet til bevaring av dei kulturhistoriske verdiane som skal vere styrande.

Parkering

Krav til parkering på områda på nordsida av Åmotvegen, KBA1, KBA7, KBA8, BK1 og BK2:

Type bebyggelse	P-krav
Omsorgsbustader	1,5 plassar pr. bustad
Bustader i konsentrert bebyggelse	2,0 plassar pr. bustad
Einebustader	3,0 plassar pr. bustad
Forretning	1,0 pr 100 m ²
Kontor	0,5 pr 100 m ²

Områda sør for Åmotvegen får parkering dekkja på plassar for kantparkering langs Åmotvegen, på KKN, P1 og P2.

Ein del av parkeringsplassane skal utformast som HC-parkering.

Byggehøgder

Maks byggehøgde (kotehøgde):

Område	Kote terreng	Maks kotehøgde møne
BK1 vestre del *)	467	476
BK1 østre del *)	462	471
BK2	462-465	470
KBA1	459-465	474
KBA2 **)	-	-
KBA3	454	465
KBA4	454	465
KBA5	459	469
KBA6 *)	462	476
KBA7	457,5-460	471
KBA8 *)	459	472

*) For BK1, BK2, KBA6 og KBA8 skal det lagast detaljplanar som fastset byggehøgdena endeleg. **) Byggehøgder på KBA2 skal tilpassast omsyn til bevaring av dei kulturhistoriske verdiane.

Byggegrenser

Der det er vist byggegrenser på plankartet skal nye bygningar plasserast innafor desse. Der det ikkje er vist byggegrenser gjeld formålsgrensene som byggegrense.

På byggetomtene langs Åmotvegen skal det plasserast bygg med veggliv i eller nær formålsgrensa mot gata, slik at dei er med på skape eit gaterom.

Areal for uteopphald

Det skal settast av 20 m² uteopphaldsareal pr. bustad på område KBA1.

Det skal settast av 30 m² uteopphaldsareal pr. bustad på områda KBA8, BK1 og BK2.

Ein del av uteopphaldsarealet på kvart område skal utformast som leikeareal for små barn (sandkasseplass).

Utforming

Nye bygg skal utformast i vår tids formspråk, men med respekt for eldre byggeskikk og bevaringsverdige bygg i området. Nye bygg kan ha skrå takflater eller flate tak.

3.1.2 BK1 og BK2 – Konsentrert småhusbebyggelse

- Arealbruk

Bustader i konsentrert småhusbebyggelse eller som einebustader.

3.1.3 KBA1 – Kombinert formål

- Arealbruk

Omsorgsbustader, kontor, forretning, offentleg og privat tenesteyting

Det er høve til å lage overbygd parkering. Bustader kan ikkje ligge på bakkeplan mot Åmotvegen.

3.1.4 KBA2 – Kombinert formål

- Arealbruk

Kontor, forretning, servering.

3.1.5 KBA3 – Kombinert formål

- Arealbruk

Servering, overnatting, forretning, kontor

Servicetilbod for passasjerar og personale som brukar kollektivknutepunktet kan plasserast på område KBA3. Parkeringsplassar for området KBA3 kan plasserast på kollektivknutepunktet KKN.

3.1.6 KBA4 – Kombinert formål

- Arealbruk

Bustader, servering, overnatting, forretning, kontor og gs-veg. Bustader kan ikkje ligge på bakkeplan.

KBA4 skal vere ein del av ein samanhengande fotgjengarforbindelse frå kollektivknutepunktet, forbi kroa og vidare til torget, parken og den øvre delen av Åmotvegen. Gangforbindelsen kan byggjast over, og kan kombinerast med innandørs forbindelse med heis.

3.1.7 KBA5 – Kombinert formål

- Arealbruk

Bustader, servering, overnatting, forretning og kontor. Bustader kan ikkje ligge på bakkeplan.

3.1.8 KBA6 – Kombinert formål

- Arealbruk Isslottet med offentleg og privat tenesteyting, forretning og servering.

3.1.9 KBA7 – Kombinert formål

- Arealbruk

Bustader, kontor, forretning. Bustader kan ikkje ligge på bakkeplan.

3.1.10 KBA8 – Kombinert formål

- Arealbruk

Bustader (einebustader, konsentrert småhusbebyggelse eller leilighetsbygg), forretning og kontor.

3.1.11 KBA9 – Kombinert formål

Under: Felles parkering på bakken, i samanheng med P1.

Over: Balkong over til bruk for kontor/forretning.

3.2 Samferdselsanlegg

3.2.1 T – Torget

Torget kan m.a. brukast som rasteplass, uteoppfallsareal og uteservering. Det kan byggjast mindre paviljongar som salgsbuer og liknande på torget, og området kan brukast som parkeringsplass for bilar og bussar ved større arrangement.

Torget skal utformast i samspel med parken slik at dei to områda kan utfylle kvarandre og brukast saman, for eksempel ved festivalar eller andre større tilstelningar utandørs. Det skal vere mogeleg å komme fram med større maskiner til parken, for eksempel under snofestivalen.

3.2.2 KKN – Kollektivknutepunkt

Kollektivknutepunktet skal sjåast i samanheng med P2 og skal i hovudsak utformast i tråd med illustrasjonsplanen til reguleringsplanen. Det kan gjerast endringar og tilpasningar dersom hovudtrekka ligg fast. Det skal finnast plass til m.a.:

- Bussoppstillingsplassar med fleksibelt kjøremønster på den nordvestlege delen, mot Åmotvegen
- Parkering for personbilar, drosjer, bubilar og andre lange køyrety på den søraustre delen, mot E134
- Ladestasjonar for el-bilar
- Parkering for busspassasjerar og sjåførar på P2
- Parkering for sykklar og sparkar
- Tilrettelegging for universell utforming
- Venteplassar for publikum med sittemøblar
- Skille mellom kjøreareal og fotgjengarareal med kantstein og ulike nivå
- Informasjonstavler og skilting for bussrutene

Servicebudsjet for passasjerar og personale skal plasserast på område KBA3 i samband med kroa. På KKN skal det også vere parkeringsplassar for området KBA3.

3.2.3 P1 – felles privat tilkomst og parkering

P1 er felles tilkomst og parkering for KBA1 og KBA7. Resten av plassen skal vere parkering for offentleg bruk. Det kan leggjast til rette for tilkomst med port frå P1 til kjellar under den innerste delen av KBA7.

3.2.4 P2 – felles tilkomst og parkering

P2 er felles tilkomst med avkjøring til eigedommane 35/1/10 og 35/1/12, og med forbindelse til GS8. Parkeringsplassane skal brukast i samband med kollektivknutepunktet med særleg tanke på passasjerar og sjåførar på bussane.

3.2.5 GS8 – gang- og sykkelveg

GS8 kan brukast som køyretilkomst til eksisterande og nye bygningar på desse eigedommane: 35/1/14, 35/1/9 og 35/147 (forsvarsmuseet).

3.3 Grønnstruktur

PA1 – Park

Parken skal gjevast ei utforming som gjer den til det sentrale, samlande uteområdet i Åmot sentrum. Deler av parken skal vere utforma som leikeareal som skal vere eit tilbod til bustadane i planområdet. Det bør innarbeidast element med vatn. Snofestivalen skal kunne ha sine aktivitetar på området. Parken skal også kunne brukast i samspel med Torget (T) og med Isslottet (KBA6).

Formålsgrrensa mellom torget (T) og parken (PA1) kan justerast / endrast i samband med utarbeiding av byggeplanar for dei to områda.

3.4 Sikringssoner

Sikringssone A-140_1 - A-140_5 : Frisikt

I frisiktsonene skal det ikkje vere sikthindrande vegetasjon, gjerde, murar eller andre innretingar som er høgare enn 50 cm over nivået på vegen som grensar inntil.

3.5 Hensynssoner

Hensynssone C-570_1 : Bevaring av kulturmiljø

Bygningen som er vist som bevaringsverdig på plankartet (det gamle hotellannekset) kan ikkje rivast. Den kan utbetrast, moderniserast og byggast om dersom eksteriøret blir bevart når det gjeld målestokk, form, detaljering, materialbruk og fargar, og ombygginga kan skje utan at viktige kulturhistoriske verdiar går tapt.

Eventuelle tilbygg eller andre nye byggetiltak skal tilpassast den bevaringsverdige bygningen når det gjeld dimensjon, hovedform, materialvalg og farger. Tiltak kan tillatast når det etter kommunen si vurdering er godt tilpassa til bygningen sitt særpreg og tradisjon.

-0-