



Detaljreguleringsplan for Skarholmen hytteområde

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

12.09.2025

Dato for egengodkjenning:

12.09.2025

Behandling i hht. plan- og bygningslovens kap. 12	Dato	Saks nr.	Sign.
Varsling oppstart av planarbeider	24.09.2024		AH
1. gangs behandling i Utvalg for bygg- og arealplansaker			
Offentlig ettersyn og høring av revidert plan			
2. gangs behandling i Utvalg for bygg- og arealplansaker			
Sluttbehandling i kommunestyret			

1 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av nye fritidstomter innenfor planavgrensningen, samtidig som myrområder tas vare på. Planen legger opp til etablering av frittliggende fritidsboliger med tilhørende anlegg.

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Byggegrense

Byggegrense mot Skarvatnet er 50 meter, slik det er vist i plankartet.

2.2 Vegetasjon og terrenginngrep

a) Naturlig vegetasjon skal tas vare på. Rehabilitering av terreng skal skje fortløpende etter inngrep. Stedlige masser tilbakeføres med toppdekket og stedegen vegetasjon. Dette gjelder også ledningsnett og andre nødvendige inngrep.

b) Fyllinger og skjæringer er kun tillatt der det trengs tilpasninger av skrånende terreng og det skal være massebalanse.

c) Overordnet overvannsplan skal legges til grunn ved etablering av overvannstiltak. Overvann skal fortrinnsvis håndteres/infiltreres på den enkelte tomt. Bekkeløp skal holdes åpne og kantvegetasjon skal ivaretas.

d) Det skal ikke plantes eller tilføres fremmedarter i planområdet. Dersom det oppdages planting eller innføring av fremmedarter kan kommunen pålegge den ansvarlige om å fjerne artene det gjelder. Det er ikke tillatt å anlegge gressplen.

e) Utgravde masser som skal tilbakeføres kan lagres innad i planområdet og maksimalt i 1 år, men ikke i områder avsatt til LNFR.

2.3 Automatisk fredede kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeid i marken.

2.4 Støv og støy i anleggsfasen

Opparbeidelse av infrastruktur (veg, vann og avløp) kan bare foregå mellom kl. 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (LpAeq12) skal ikke overstige 60 dB. I tørre perioder skal veiene vannes/saltes ved behov.

2.5 Riggplassering og massehåndtering

Riggplasser skal plasseres innenfor avsatt arealformål til nye tiltak (parkering / kjøreveg / annen vegggrunn). Riggområdene skal ikke berøre regulert LNF-areal eller plasseres i eller i nærheten av kartlagte myrområder.

Ved overskytende jord- og steinmasser etter ferdigstillelse av tiltak skal disse deponeres til godkjent massedeponi.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- **Situasjonsplan**

a) Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan med terrengsnitt og nordpil i målestokk 1:500

b) Disse tegningene skal vise:

- Eksisterende og planlagt bebyggelse og plassering av disse
- Ytre mål på tiltak, avstand til nabogrenser og avstand til midten av veg
- Nabobebyggelse med angitt møneretning
- Plassering og utforming av tilkomst, parkering og biloppstillingsplasser
- Eksisterende og planlagte kotehøyder på boligens inngangsplan, ved biloppstillingsplass og ved innkjøringa til tomta

- Terrengfall illustrert med eksisterende og planlagte terrengkoter og høydefall
- Nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner
- Forstøtningsmurer
- Tomtegrenser og byggegrenser
- Bevaring- og planting av vegetasjon
- Ledninger for vann og kloakk
- Overvannshåndtering

c) Minst 2 terrengprofiler vedlegges situasjonsplanen. Terrengprofilen skal legges til fasadelinjer. Kommunen kan kreve terrengprofiler for alle 4 hovedfasader. Terrengghøyder i profil skal angis i forhold til høyde på vegens senterlinje eller som høyde over havet. Både eksisterende og nytt terreng skal vises i profilet.

d) Kommunen kan kreve tegninger som viser bebyggelsens høydetilpasning i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

e) Trær utenom formålsområder som angår infrastruktur, og 3 meter utenfor omriss for ny bebyggelse skal bevares. Hogst er kun tillat innenfor tidsperioden august-april.

- **Miljøforhold**

Alle fritidsboliger tilknyttes Oppdal kommunes renovasjonsordning for fritidsbebyggelse.

- **Utforming av bebyggelse**

a) Det skal legges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse, installasjoner og utomhusanlegg samt ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.

b) Bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng. Hovedbygning skal plasseres med møneretning langs høydekotene. Øvrige bygg kan plasseres i tunform så lenge dette ikke gir unødige terrenginngrep.

c) Alle bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 30 grader.

d) Ny bebyggelse skal tilpasses slik at det oppnås en helhetsvirkning i forhold til eksisterende, tilstøtende bebyggelse og miljø. Inngrep på tomta skal konsentreres slik at mest mulig naturlig vegetasjon blir bevart.

e) Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området framstår med et godt helhetlig preg.

f) Fasader skal ha oppdelte vinduer. Store vindusflater skal unngås og vinduer over 1,7 m² skal deles opp. Det forutsettes bruk av arkitektoniske virkemidler for å dempe inntrykk av størrelse og refleksjon. Dette kan være i form av oppdeling, relieffvirkning, spesialtilpassa vinduer (refleksjonsreducerende), foranliggende konstruksjon eller takutstikk.

g) Alle bygg skal ha ubehandla eller olja ytterkledning eller fargesettes i mørke, matte jordfarger som harmonerer med omgivelsene. Dette gjelder også vindskier, vinduer, listverk og alt anna utvendig materiale. Lyse kontrastfarger tillates ikke.

h) Tak skal være i torv eller tre. Alle tak skal gi mørk, matt fargevirkning. Takteking i tre er tillat med samme premisser som for ytterkledning. Torvtak er tillatt med fjelleng og mose, helst stedegen. Solceller kan tillates, da skal disse være ikke-reflekterende og integrerte i tak.

i) Utendørs belysning skal begrenses. Eventuelt utelys for fritidsbolig skal plasseres på bygningsvegg og skal ha slik skjerm at kun bygg og nærmeste terreng lyses opp. Utelys som lyser utover og blander er ikke tillatt. Lyskilden skal ha en fargetemperatur på 2700 K eller varmere. Det kan bare settes opp 1 lampe på veggen ved utgangsdører, men maks 2 på hver hovedhytte og 1 på hvert anneks/uthus.

3.1.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende

a) Opparbeidelse av tomt skal skje i tråd med fellesbestemmelser.

b) Maks BYA er 30%. Det tillates oppført en boenhet pr. tomt. Det tillates oppført inntil 3 bygninger pr. tomt.

c) Det er ikke tillatt å opparbeide parkeringsplass på egen tomt. f_P1 er fellesparkering for alle tomtene.

d) Tillatt maksimal mønehøyde er 6,0 m fra gjennomsnittlig terreng, maksimal gesimshøyde er 4,0 m

e) Maks tillatt høyde på synlig grunnmur er 40 cm. Synlig grunnmur over 40 cm må forblendes med naturstein eller kledning. Ved bruk av påler skal åpninger tettes på solid og sikker måte, slik at beitedyr og vilt ikke kan komme under hytta, sette seg fast eller komme til skade.

f) Det anbefales å plassere uteplass direkte på bakken. Ev. terrasse/platting skal regnes med i arealberegning for bebyggelsen. Terrasser/plattinger skal avtrappes etter terrenget for å unngå høye pilarer. Høyde på terrasser skal ikke overstige 50 cm over gjennomsnittlig høyde for ferdig planert terreng.

g) Inngjerding av hele tomta tillates ikke. Det er tillatt å gjerde inn inngangsparti slik at beitedyr hindres atkomst til inngang og evt. terrasse/platting. Inngjerdede områder skal regnes med i arealberegningen for bebyggelsen. Eventuelle gjerder skal oppføres i tråd med kommunens gjerdeveileder. Inngjerding med bruk av strømtråd/nett tillates ikke. Eventuell inngjerding skal ikke hemme hevdvunne ferdselsårer, fri ferdsel eller beitebruk.

h) Asfalt og belegningsstein i betong er ikke tillat brukt.

i) Flaggstenger er ikke tillatt oppført.

j) Utendørs radio- og tv-antenner, og liknende innretninger skal plasseres minst mulig eksponert.

3.1.3 Vannforsyningsanlegg

Innenfor området kan det oppføres bygg til høydebasseng, pumpestasjon og andre nødvendige installasjoner for vannforsyning.

3.1.4 Avløpsanlegg

Innenfor området kan det oppføres renseanlegg, pumpestasjon og andre nødvendige installasjoner for avløpsanlegg.

3.1.5 Uteoppholdsareal

Areal vist som «uteoppholdsareal» er felles for alle tomtene i planområdet. Innenfor dette området kan det foretas enkel tilrettelegging med eksempelvis bord, benker, gapahuk og grillplass. Inngjerding av arealet tillates ikke.

3.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, nr. 2)

3.2.1 Tekniske anlegg

Ved fremføring av kabler og ledningstraseer skal alle skjemmende spor etter inngrepet utbedres og naturlig vegetasjon reetableres.

3.2.2 Veg, o_SV1

Offentlig veg.

3.2.3 Veg, PV / TV

Internveier (PV1) med avkjørsel fra Nerskogvegen som gir adkomst til eksisterende og ny bebyggelse. Rettigheter vedr. eksisterende adkomster videreføres i planen. Veg som krysser myrområdene skal bygges som en myrbro i tråd med føringer angitt i vedlagt VAO-plan utarbeidet av Hoel & Sønner AS og notat med vurdering av veg over myr med tanke på naturmangfold, utarbeidet av Norconsult AS. Generelt ved bygging av veg skal de 10 cm øverste toppmassene tas av og lagres i ranker, separat fra andre masser. Ved ferdigstillelse av vegen legges massene tilbake på vegskulder.

TV1 er adkomst til avløpsanlegg for tømmebil/traktor, denne kan opparbeides i enkel standard (type traktorvei).

3.2.4 Parkeringsplass

f_P1 er fellesparkering for alle tomtene i planområdet. På parkeringsplassen kan det settes opp informasjonsskilt om hensyn til beitebruk, natur og ferdsel. Det tillates inngjerding av parkeringsområdet.

3.2.5 Annen veggrunn, AVG

Arealformålet annen veggrunn – grøntareal gir anledning til å etablere grøfter, nødvendig skjæringer og fyllinger. Alle terrenginngrep skal revegeteres, men holdes fritt for vegetasjon som er til hinder for fri sikt mot vegtrafikk. Arealet kan nyttes til anlegg for overvannshåndtering.

3.2.6 Vannforsyning, avløpsanlegg og overvannshåndtering

Utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering. Uteområder skal ha permeable flater og overflatevann skal infiltreres på egen tomt eller tilliggende grønnstruktur.

Vann og avløp til bebyggelse skal opparbeides i henhold til godkjent VA-plankart, og i enhver tid være i henhold til gjeldende VA-norm. For nye fritidsboliger er det tilkoblingsplikt til fellesanlegg.

§ 3.3 Landbruks-, natur og friluftsområder (§ 12-5, nr. 5)

3.3.1 Grønnstruktur - turdrag

Området skal være felles for alle og fungerer som stiforbindelser fra parkeringsplass til hyttetomtene, adkomst ned til Skarvatnet og fellesarealer. Det er innenfor områdene ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som kommer i konflikt med områdets funksjon. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring og lignende er heller ikke tillatt.

3.3.2 Landbruks-, natur og friluftsmål, LNFR

Innenfor området skal mark bevares og være tilgjengelig for allmenheten.

Grunneiere og beitelag kan benytte områdene på vanlig måte.

Innenfor området skal det ikke iverksettes tiltak eller etableres bygg eller konstruksjoner som ikke er i direkte tilknytning til næring innenfor formålet LNFR.

§ 4 HENSYNSSONER

4.1 Frisikt, H140

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområder skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre synshindre med en høyde på over 0,5 meter eller tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær, stolper eller lignende kan tillates.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

5.1 Før igangsettingstillatelse

Infrastruktur skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis byggetillatelse av fritidsboliger.

5.2 Før brukstillatelse gis

Før brukstillatelse gis skal teknisk infrastruktur som veg, overvannshåndtering og vann- og avløpsanlegg være ferdig opparbeidet og godkjent av Oppdal kommune.