

Detaljreguleringsplan for Vangskleva

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2024002

Saksnummer 2024/728

Behandling i henhold til Plan- og bygningsloven kap. 12	Saksnr.	Dato
Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid		21.05.24
1. gangs behandling i utvalg for bygg- og arealplansaker	25/24	01.04.25
Offentlig ettersyn og høring		25.04-05.06.25
2. gangs behandling i kommunestyret	26/7	05.02.2026

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av konsentrert fritidsbebyggelse, i form av leilighetsbygg, med tilhørende uteoppholdsareal, parkeringsanlegg og trafikkareal.

Området reguleres til:

- **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt. 1)**
 - Fritidsbebyggelse – konsentrert (FBK1 og FBK2)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 pkt. 2)**
 - Veg (V1)
 - Annen veggrunn, teknisk anlegg (AVT)
 - Annen veggrunn, grøntareal (AVG)
- **Bestemmelsesområde**
 - Parkeringsanlegg (#1)

2 Fellesbestemmelser

2.1 Fremmede arter

Det skal ikke plantes eller sås fremmede arter.

2.2 Kulturminner

Dersom det under bygge- og anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Trøndelag Fylkeskommune og Sametinget varsles, jf. Lov om kulturminner § 8. Det forutsettes at pålegget videreformidles til dem som utfører arbeidet.

2.3 Overvannshåndtering

Anlegg og tiltak for overvannshåndtering skal opparbeides med utgangspunkt i fagnotat Overordnet overvannsplan Vangskleva, Kjerkevegen 138, Oppdal, utarbeidet av Norconsult AS, datert 31.10.24. Tretrinnsstrategien skal legges til grunn for overvannshåndteringen ved trinnvis fordeling og dimensjonering som er beskrevet i notatet. Plassering og dimensjonering av drenering og kulverter/stikkrenner skal være slik at uønskede erosjons- og vannskader unngås også med tanke på mulige klimaendringer og økte nedbørsmengder, jf. TEK17.

3 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt. 1)

3.1 Fritidsbebyggelse – konsentrert (FBK1 og FBK2)

3.1.1 Type bebyggelse

Det tillates etablert leilighetsbygg, med tilhørende parkering og anlegg.

3.1.2 Grad av utnytting og antall

Utnyttelse av konsentrert fritidsbebyggelse skal minimum være 40%-BRA. Samlet BRA skal ikke overstige 3950 m². Det skal etableres mellom 15 og 29 boenheter. Maks 20% av FBK1 og FBK2 kan nyttes til overflateparkering.

Den delen av tomta som ikke bebygges eller er nødvendig for adkomst/parkering skal anlegges som grønne soner og tilrettelegges for revegetering.

3.1.3 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart. Tilhørende anlegg til bebyggelse i form av terrasser, veranda, utvendige trapper, tak, støttemurer, rekkverk og terrengbearbeidinger kan etableres utenfor byggegrenser.

I FBK1, tillates det etablering av parkeringsanlegg. I FBK1 mellom angitte byggegrenser, tillates det etablering av utvendig trapp/amfi, støttemurer og rekkverk som del av adkomst til felles uterom på tak av parkeringsanlegg.

I FBK2 tillates det etablering av parkeringsanlegg innenfor angitte byggegrenser vist i plankart.

3.1.4 Byggehøyder

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige de kotehøyder som er vist på plankartet.

3.1.5 Takform og/eller møneretning

Bebyggelsen skal ha slake saltaksformer, med vinkel mellom 5 og 20 grader. Mindre overdekninger/tak kan ha annen takform.

3.1.6 Materialbruk

Bebyggelsen skal etableres med tre som hovedmateriale i fasader på boligdel. Fargebruken skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsens fasader skal ha innslag av naturstein. Bebyggelsens hovedtak skal ha takteking med sedum eller torv. Mindre overdekninger/tak kan ha annen takteking.

3.1.7 Uterom

Minimum 10% av formålsarealet skal opparbeides som grøntareal. Innenfor grøntarealet, skal det tilrettelegges for felles uteoppholdsareal.

Det skal etableres gangbar adkomst fra V, mellom FBK1 og FBK2, til gnr/bnr 271/91, som kobling til heis/nedfart (ski inn/ut).

Minimum 80% av boenhetene skal ha terrasse eller veranda.

3.1.8 Parkering

Det skal opparbeides minimum 1 sykkelparkeringsplass og 1 bilparkeringsplass per boenhet. Sykkel- og bilparkeringsplasser tillates som overflateparkering og/eller i parkeringsanlegg. Sykkel- og bilparkeringen er felles for felt FBK1 og FBK2.

Det skal installeres ladeinfrastruktur for saktelading for minimum 50% av parkeringsplasser for bil.

Det skal etableres minimum 1 bilparkeringsplass tilpasset HC, med minimum høyde på 2,6 meter.

3.1.9 Bearbeiding/istandsetting av terreng

Inngrep i terreng som følge av anleggsarbeider tilrettelegges for revegetering. Ubebygde arealer skal istandsettes.

3.2 Renovasjonsanlegg (R1)

Arealet kan benyttes til renovasjonsanlegg.

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

4.1 Kjøreveg (V)

Kjøreveg V er privat og er regulert som opparbeidet. Det tillates adkomst fra V til FBK1 og FBK2.

4.2 Annen veggrunn, teknisk anlegg (AVT)

AVT er vegskulder for snøopplag. Det tillates ikke etablert sikthindrende element eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

4.3 Annen veggrunn, grøntareal (AVG)

AVG Areal skal være grøntareal i forbindelse med vegareal. Det tillates ikke etablert sikthindrende element eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

5 Bestemmelsesområde

5.1 Parkeringsanlegg (#1)

Innenfor bestemmelsesområde parkeringsanlegg #1 tillates det oppført parkeringsanlegg delvis under bakken og/eller under lodd. Det tillates etablert parkering for biler og sykler, boder, tekniske rom/installasjoner og adkomst med heis- og trapperom.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

Med søknad om rammetillatelse skal det følge utomhusplan. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, bilparkering, sykkelparkering og lek- og oppholdsareal.

6.2 Før igangsettingstillatelse

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge teknisk godkjent plan for veg, vann, avløp, slukkevannskapasitet og behandling av overvann. Kommunens VA-norm skal legges til grunn.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende, massetransport /massedeponering, håndtering av forurensede masser, avrenning fra området, driftstider, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstilles.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Etablering av nødvendig sikring mot oversvømmelse fra avrenning av overvann skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

Nødvendig teknisk infrastruktur og anlegg, må være ferdig opparbeidet i henhold til teknisk godkjent plan, før bebyggelse kan tas i bruk.

Felles uteoppholdsareal må være ferdigstilt i henhold til utomhusplan før bebyggelse kan tas i bruk.

Parkering for bil og sykkel skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse tas i bruk.

Gangbar adkomst fra V1, mellom FBK1 og FBK2, til gnr/bnr 271/91, skal opparbeides før bebyggelsen tas i bruk.

Før bebyggelsen tas i bruk skal inngrep i terreng som følge av anleggsarbeider tilrettelegges for revegetering, og ubebygde arealer skal istandsettes.

Sesongavhengig utomhusarbeid kan fullføres sommeren etter dersom bebyggelse tas i bruk i vinterhalvåret.

6.4 Rekkefølge i tid

Planområdet kan bygges ut trinnvis. Ved trinnvis utbygging gjelder rekkefølgebestemmelser knyttet til før bebyggelsen tas i bruk, for byggetrinnets naturlige avgrensning og ikke hele planområdet. Ved trinnvis utbygging skal det vises at fastsatte krav til grad av utnytting og antall boenheter, oppnås samlet fordelt mellom byggetrinn.