



Reguleringsbestemmelser i for Nestun boliggrønd

Dato for siste revisjon av
bestemmelsene: 30.06.2025

Behandling i hht. Plan- og bygningslovens kap. 12	Dato	Saksnr.	Sign.
Varsling av oppstart av planarbeid			
1. gangs behandling i bygningsrådet	25.05.2009	09/87	GUCO
Offentlig ettersyn og høring	03.07.09 – 20.08.09		
2. gangs behandling i bygningsrådet	02.11.2009	09/185	GUCO
Mindre endring – bestemmelse 1.2.3	30.06.2025	25/411	ANRI

PLANOMRÅDET

1. Beliggenhet

Planområdet ligger på Engan, 15 km sør for Oppdal Sentrum og er en del av eiendommen Nestun. Gardsvegen til Nestun og Utem går igjennom området. Både nord og sør for området ligger eksisterende boliger. Området grenser i nord mot gnr.70, bnr.4, mot sør mot gnr. 70 bnr. 24, mot øst mot gnr. 69 bnr. 21 og mot vest mot gnr. 69 bnr.3.

2. Topografi og vegetasjon.

Planområdet er forholdsvis flatt, med en bratt skråning mot elva. Vegetasjonen består av lavbonitet barskog med vegetasjon av lyng og mose.

3. Grunnforhold

Grunnen består for det meste av morene, som antas å ha gode infiltrasjonsforhold.

4. Eiendomsforhold

Planområdet er på ca 36 da, atkomstveier og eksisterende bebyggelse inkludert. Området som skal reguleres til nye boligtomter eies av Svein Henrik Risan.



5. Forhold til overordna planer

I kommuneplanens arealdel er området vist som sone 4: LNF - område, der det kan tillates spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse.

PLANFORSLAGET

1. Bebyggelse

I planforslaget er det regulert inn 4 nye boligtomter i tillegg til de 5 som er regulert inn i bebyggelsesplan for Nestun boligrend av 1992.

Det totale området som inngår i planforslaget er på ca 36 da.

2. Atkomst-parkering

Området har atkomst fra felles gardsvei som også er gardsvei til Svein Henrik Risan.

Det skal holdes vintervei til hvert enkelt tomt, slik at parkering på egen tomt er helårsparkering.

3. Vann-avløp

Vannforsyning til de nye boligene er sikret fra privat felles borebrønn. Det forutsettes innlagt vann i samtlige boliger og avløp fra hver enkelt bolig føres til felles infiltrasjonsanlegg.

Det er utarbeidet felles avløpsplan for utbyggingsområdet som er i samsvar med nytt regelverk for separate avløpsanlegg fra bolig/fritidseiendommer.

4. Grøntområder

I planområdet inngår et felles lekeområde, og i tillegg et natur og friluftsområde som skal brukes til lek og idrett.

Natur og friluftsområdet har eget gards og bruksnummer og ble godkjent i bygningsrådet i 2005.

5. Renovasjon

Området dekkes av kommunal renovasjon.

6. Arealoversikt

Nye boliger B1-B4	ca 4,0 da
Eksisterende boliger	ca 6,0 da
Fellesområde (felles veier og felles lekeareal)	ca 1,2 da
Ubebygde område	ca 20,0 da
Spesialområde (natur og friluftsområde/va-anlegg)	ca 4,8 da
Regulert område	ca 36,0 da.



Bebyggelsesplan for NESTUN BOLIGOMRÅDE, del av gnr. 69, bnr. 3

Sluttvedtak i bygningsrådet - dato 02.11.2009, sak 09/185.

Planområdet

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000.

Området er regulert til:

- byggeområde bolig
- landbruksområder
- fellesområder
- felles lekeareal
- felles avkjørsel/vei
- spesialområde
- natur og friluftsområde
- VA-anlegg
- fareområder

Reguleringsbestemmelser

§ 1 Byggeområder

1.1 Bebyggelsens plassering

1.1.1 Tillatt bebygd areal, BYA er 30%. Dersom det settes opp flere bygninger på eiendommen, bør disse plasseres i tunform og så nær hverandre at de ikke danner enheter og senere skilles ut.

1.2 Bebyggelsens utforming

1.2.0 Det skal være saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader tilpasset bygningens hovedform.

1.2.1 Bebyggelsen kan oppføres i maks byggehøyde 7,0 meter over mur. Høyde på grunnmur skal være så låg som mulig og maks 0,6 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Bygningene oppføres i mur, stavlaft, laft og / eller bindingsverk. Bebyggelsen kan oppføres i maksimalt 2 etasjer.

1.2.2 Bebyggelsen skal være tilpasset terrenget. Der det ligger til rette for flere bygninger i gruppe, kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrengets fall.

Bygninger med samme møneretning skal ha samme takvinkel.

1.2.3 Den samlede tillatte bebyggelse kan oppføres som:

- en bygning (bolig og uthus/garasje under samme tak)
- to bygninger (frittstående bolig og frittstående uthus/garasje)
- tre bygninger (frittstående bolig, frittstående anneks og frittstående uthus/garasje)
- fire bygninger (frittstående bolig, frittstående anneks, frittstående uthus/garasje og frittstående uthus/vedbod/utestue)



1.3 Materialbruk og farger

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en harmonisk utforming, materialvalg og fargevirkning.

Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning må unngås.

Taktekking skal utføres i torv, tre, skifer, shingel, betongtakstein eller takplater i mørke farger.

Vinduer skal utføres i tradisjonell deling.

Garasje og uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialvalg og farge.

1.4 Delingstillatelser

Det tillates ikke at tomtene deles opp i mindre enheter

1.5 Vann og avløp

Godkjent avløpsplan datert 30.12.2008 skal følges.

Det tillates ikke innlagt vann i boligene før det foreligger godkjent utslippstillatelse.

Ved etablering av fellesanlegg for avløp vil det være påkoblingsplikt når det legges inn vann i boligene.

1.6 Inngjerding

Inngjerding av hele tomte kan tillates.

1.7 Parkering

Parkeringsplass for minimum 2 biler opparbeides på hver tomt.

§ 2 Landbruksområder

Området skal nyttes til landbruksdrift. Bygninger og anlegg knyttet til dette kan settes opp i området etter godkjenning av kommunen. I landbruksområder er det ikke tillatt å foreta bygge- eller anleggsarbeider som ikke bar direkte tilknytning til tradisjonelt jord og skogbruk.

§ 3 Fellesområder

3.1 Atkomst til tomtene H1-H4 og til landbruksområde/skogeiendom er sikret ved bruk av eksisterende vei og bygging av ny avkjørsel/vei Fa1 i planområdet.

3.2 Det skal holdes vintervei til hver enkelt tomt, slik at parkering på egen tomt er helårsparkering.

3.3 Planlagt vei skal være opparbeidet før det kan bygges på tomtene. Det er ikke tillatt å opparbeide andre veier enn det som er vist i planen.

3.4 Vei som er opparbeidet i planområdet er felles for grunneier og boligeiere.

3.5 Areal til vei som avsettes til nye boliger/va-anlegg skal ha en bredde på 6 m, hvor bredden på kjørebane er 4 m.

3.6 Felles lekeareal er felles for etablert bebyggelse. (B1-B5 på gjeldende plan)



3.7 Ved opparbeiding av lekeareal skal eksisterende terrengformasjoner og vegetasjon i størst mulig grad bevares.

3.8 Lekearealet må skjermes mot veien med innhengning/gjerde.

§ 4 Spesialområder

4.1 Det skal opparbeides felles infiltrasjonsanlegg for avløp og felles borebrønn for vann. Spesialområde for borebrønn skal gjerdes inn.

§ 5 Fareområder

5.1 Høyspenningsanlegg

§ 6 Fellesbestemmelser.

6.1 Ved behandling av byggeomelding skal kommunen påse at bebyggelsen får god form, materialbehandling og terrengtilpasning. Alle sår i terrenget som følge av byggetiltak, veier, ledninger mv. skal sås til og beplantes med stedegen vegetasjon. Innen planområdet skal arealene holdes ryddige.

6.2 Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved situasjonsplan som redegjør for plassering og opparbeidelse av tomt.

6.3 All bebyggelse innenfor planområdet med innlagt vann skal oppfylle sentrale bestemmelser som gjelder for utslipp av gråvann og kloakk.

6.4 Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.

6.5 Det er ikke kjent med at det er automatisk fredete kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner, skal arbeidet strakt opphøre i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8.

Melding skal snarest sendes Kulturminnemyndighetene i Sør-Trøndelag Fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres, evt. vilkårene for dette.

6.6 Etter at denne bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.