

Detaljreguleringsplan for Bortistu Storli

Detaljreguleringsbestemmelser

PlanID: 2023007

Saksnummer: 23/2190

Behandling iht. plan- og bygningsloven kapittel 12	Dato	Saksnummer/ vedtaksnummer	Sign.
Privat planforslag fremmet av Troll Arkitektur AS Forslagsstiller: Linda Mai Helmersen	26.11.2024	23/2190	GL
1. gangs behandling i Utvalg for bygg- og arealplansaker	11.03.2024	25/21	MADO
Offentlig høring og ettersyn	27.03.2025 – 08.05.2025		
2. gangs behandling i Utvalg for bygg- og arealplansaker	17.06.2025	25/54	MADO
Sluttbehandling i kommunestyret	26.06.2025	25/56	MADO
Siste revisjon			

Planen erstatter to eldre reguleringsplaner for Bortistu Storli, plan-ID 2004001 og 2010006, ikrafttredelsesdatoer henholdsvis 20.09.2024 og 22.02.2010.

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for fortetting av eksisterende fritidsboligområde, og å lage en felles reguleringsplan for området. Innenfor plangrensa er det i dag 53 regulerte tomter. De aller fleste er bebygd. Planen åpner for ytterligere 9 tomter for fritidsbebyggelse. Bestemmelsene i de to eldre reguleringsplanene skal i stor grad videreføres, da det ikke er noe hensikt å endre områdets karakter.

2. Fellesbestemmelser (pbl. § 12-7)

2.1 Vegetasjon

Alle sår i terrenget som følge av byggetiltak, veier, ledninger m.v. skal sås til og beplantes med stedegen vegetasjon.

2.2 Strømforsyning

Strømledninger skal legges i jordkabler.

2.3 Ryddighet

Innen planområdet skal arealene holdes ryddige. Uvedkommende lagring samt henstilling av campingvogner og bobiler er ikke tillatt.

2.4 Fremmede arter

Det er ikke tillatt å tilføre eller spre frø eller skadelige arter i planområdet. Det er ikke tillatt med plen.

2.5 Renovasjon

Bebyggelsen skal til enhver tid følge de regler Oppdal kommune har for avfallshåndtering.

2.6 Støy og støv

a. Luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021 legges til grunn.

b. Bygge- og anleggsvirksomhet skal bare foregå i tidsrommet 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt på lørdager, søndager eller helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 skal ikke overstige 65dB.

c. Ved sjenerende støvplager i forbindelse med anleggsvirksomheten skal vegnettet vannes eller saltes.

2.7 Situasjonsplan

Ved søknad om tillatelse til nytt tiltak med ny adkomst må det vedlegges situasjonsplan som viser hvordan adkomst skal løses. Planen skal også vise at det er avsatt tilstrekkelig areal til parkering.

2.8 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet flere kulturminner, skal arbeidet straks opphøre i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes Kulturminnemyndighetene i Trøndelag Fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres, og evt. med vilkår for dette.

3. Bestemmelser til arealformål (pbl. § 12-5, nr. 1 og 12-7)

3.1 Fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg – kode 1120 (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fritidsbebyggelse

Bebyggelsens arealbruk og plassering

- a. Tillatt bebygd areal (BYA) pr. tomt er 25 %. For tomter FB19 og FB54 – FB62 er tillatt BYA pr. tomt 35 %. Fritidsbolig tillates med maksimalt BRA 150 m², mens sekundærbygg tillates med maksimalt BRA 50 m² per bygg.
- b. Det er ikke tillatt å oppføre bebyggelse nærmere enn 50 meter fra Lona.
- c. Det skal avsettes areal til to parkeringsplasser i tomtas arealregnskap. Parkeringsplassene skal opparbeides kun etter behov.

Bebyggelsens utforming

- e. Det er ikke tillatt med mer enn én boenhet pr. tomt, og det kan maksimalt oppføres tre bygninger pr. tomt.
- f. Bebyggelsen skal være tilpasset terrenget. Bygninger skal plasseres med massebalanse. For søknadspliktige bygninger, skal det i byggesøknaden vedlegges terrengsnitt som viser massebalanse. Ved nødvendig utskiftning av masser for sikker byggegrunn, tillates dette innenfor rammene av massebalanse. Hovedbygningens lengde- og møneretning skal ligge parallelt med kotene.
- g. Bebyggelsen kan oppføres i maksimalt to etasjer.
- h. Dersom hytta bygges på peler, jordskruer eller pilarer skal eventuelle mellomrom mellom hytteveggen og bakken tettes igjen. Dersom hytta oppføres på mur skal denne kles igjen.
- i. Sokkeletasje tillates ikke, bortsett fra tomter FB55 og FB56.
- j. Det skal være saltak med takvinkel mellom 22-30 grader tilpasset bygningens hovedform. Dersom tomtas hovedenhet allerede er oppført, kan ny bebyggelse ha samme takvinkel som eksisterende bygg.
- k. Bebyggelsen kan oppføres med maksimal 6 meter mønehøyde over gjennomsnittlig ferdig terrengnivå. For tomter FB1 – FB5 er tillatt mønehøyde 7,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Høyde på grunnmur skal være så lav som mulig, og maks 0,6 meter over gjennomsnittlig ferdig terrengnivå. For tomtene FB1 – FB5, samt FB54 - FB56 skal store vindusflater utføres med deling. Store vindusflater på øvrige tomter skal utføres med tradisjonell deling (sprosser).
- l. Terrasser skal plasseres så lavt som mulig, og høyde på ferdig gulv må ikke være høyere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.

Materialbruk og farger

- m. Bebyggelsen skal utformes harmonisk og i tråd med naturen i området, og bære preg av å være tradisjonelle fjellhytter. Det er ikke tillatt med lyse eller sterke farger som gir kontrastvirkning. Takteking skal utføres i torv, tre eller skifer. Garasje og uthus skal ha ensartet og sammenhengende form, materialvalg og fargevalg.

Belysning

n. Utendørs belysning er kun tillatt ved inngangsparti, skal skjermes mot horisonten og monteres med bevegelsessensor. Frittstående utendørsbelysning er ikke tillatt.

Terreng og vegetasjon

o. Byggearbeider må utføres, og ny bebyggelse må tilpasses terrenget, så skånsomt som mulig.

p. Utomhusarealer skal bevares med naturlig vegetasjon. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser i forbindelse med oppføring av bygg, må disse fylles på steder de ikke virker skjemmede. Planering av terreng rundt og mellom bygninger tillates ikke.

q. Det tillates kun fjerning av vegetasjon og trær som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av adkomstveg og ledninger.

Vann og avløp

r. Ved utbygging av ubebygde tomter skal det om mulig kobles til eksisterende brønner i området, alternativt etableres nye brønner. Dersom det etableres fellesanlegg for avløp vil det være påkoblingsplikt i tråd med VAO-plan når det legges inn vann i hyttene. Dersom det ikke etableres fellesanlegg som vist i VAO-plan, skal det etableres minirensanlegg på den enkelte tomt.

s. Overvann skal håndteres på egen tomt.

Inngjerding

t. Inngjerding tillates kun ved bebyggelsens inngangsparti, begrenset til 20 m². Dersom bebyggelsen er lagt ut i tun, tillates inngjerding av inntunet, begrenset til maks 300 m². Gjerde skal settes opp og vedlikeholdes på en slik måte at beitedyr ikke kan sette seg fast i det, eller bli innesperret på det inngjerdede arealet. Bruk av elektrisk gjerde er ikke tillatt.

3.1.2 Skiløypetrasè – kode 1420

Traseen skal holdes åpen og det skal ikke utføres tiltak som er til hinder for vedlikehold og bruk av denne.

3.1.3 Annet uteoppholdsareal

Arealet er felles for tomtene i planområdet. Innenfor dette arealet kan det foretas enkel tilrettelegging med eksempelvis bord, benker og grillplass mv.

3.2 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) – kode 5110 (pbl. § 12-5 nr. 5)

Området skal nyttes til landbruksdrift, og det er ikke tillatt å foreta bygge- eller anleggsarbeider som ikke har direkte tilknytning til jord- og skogbruk. Det er tillatt med legging av ledningstraseer for vann, avløp og kabler.

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

3.3.1 Kjøreveg – kode 2011

Privat, felles adkomstveg regulert med kjørebredde minst 4 meter med nødvendig breddeutvidelse i kurver og svinger.

3.3.2 Annen veggrunn – kode 2019

Det kan etableres tekniske anlegg/infrastruktur (VA-ledninger), samt nyttes til anlegg for overvannshåndtering.

3.3.3 Parkeringsanlegg – kode 2080

a. P1 er felles gjesteparkering for eksisterende tomter nordøst for Storlidalsvegen og tomtene sør for Storlidalsvegen. Det gjelder tomter FB31 – FB42.

b. P2 er felles gjesteparkering for eksisterende tomter nordvest for Storlidalsvegen samt tomtene øverst i Krokåttevegen. Det gjelder tomter FB1 – FB30.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Bevaring naturmiljø – kode H560

Innenfor hensynssonen er det forbudt å foreta gravearbeid, plassering av konstruksjoner eller annen endring i vegetasjonen.

4.2 Kulturminne – kode H570

Kulturminnet Hustuft er registrert i kulturminnebase. Det må ikke gjennomføres noen tiltak innenfor dette området.

4.3 Frisikt – kode H140

All vegetasjon må holdes nede (maks 0,5 meter høyde) i områder som er markert som frisiktsoner på plankartet.

4.4 Høyspentlinje – kode H370

Det må ikke iverksettes tiltak uten samtykke fra linjeeier.

5. Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12-7 nr. 10)

Før det kan gis brukstillatelse på bebyggelse på tomt FB54-56, så må det gjennomføres breddeutvidelse av vei og to svinger samt opparbeides snuplass for brannbil øverst i Krokåttegen, som vist i plankart.

Det kan ikke gis brukstillatelse på hytter før det foreligger godkjent utslippstillatelse.