

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KLEBERBERGET SØR HYTTEOMRÅDE – OPPDAL KOMMUNE

Dato: 23.3.2016

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000, tegning nr. 901 datert 23.6.16.

1. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur
- Landbruks-, natur- og friluftareal
- Hensynssone

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp) skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse på tomtene i planområdet. Vann og avløp opparbeides i henhold til VA-plankart. Planområdet kan bygges ut trinnvis.

2.2 Før utbygging av planområdet kan skje, må det foreligge skriftlig dokumentasjon fra anleggseier på at anlegget ved Vardammen har tilstrekkelig kapasitet til å dekke alle tomtene i planområdet. Det må videre dokumenteres at eksisterende ledningsnett har kapasitet til å dekke de tomtene som skal kobles til dette nettet

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Områdene er avsatt til fritidsbebyggelse og annet uteoppholdsareal.

3.2 Plassering av bygning innenfor den enkelte tomt skal skje på en slik måte at behovene for terrenginngrep blir minst mulig.

3.3 Bebyggelse og anleggstiltak skal så langt som mulig underordne seg naturpreget i området, med omfang, utforming, materialvalg og fargevirkning som harmonerer med omgivelsene. Fargesetting skal være dempet/mørk. Fjernvirkning av bebyggelsen skal unngås mest mulig slik at hovedtrekkene i landskapet bevares. Store vindusflater skal utføres med deling.

3.4 Maksimalt bebygd areal (BYA) er 30% av tomtens areal.

3.5 Sum bebygd og inngjerdet areal er maksimalt 40% av tomtens areal. Gjerde skal settes opp på en slik måte at beitedyr ikke kan sette seg fast i det, og ikke bli innesperret på det inngjerdede arealet.

3.6 Maksimal mønehøyde er 7,0 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

3.7 Ved byggemelding skal det vises plass for min. 1 biloppstillingsplass pr. tomt.

3.8 Ved søknad om byggetillatelse skal det fremlegges en situasjonsplan som viser adkomst fra vei og plassering av bygninger og parkeringsareal på tomta. Videre skal det legges fram terrengsnitt som viser eksisterende og nytt terreng.

3.9 Taktekking utføres med torv, tre eller skifer.

3.10 Murer med større synlig høyde over terreng enn 0,7 meter skal forblendes med skifer eller naturstein.

3.11 Arealer vist som annet uteoppholdsareal er felles for tomtene i planområdet. Innenfor disse områdene kan det foretas enkel tilrettelegging med eksempelvis bord, benker og grillplasser mv.

3.12 Det tillates ikke oppført flaggstenger

3.13 Terrasser skal ikke overstige 35% av fritidsboligens BYA, og primært plasseres på bakken. Der dette ikke er mulig skal åpning mellom bakken og terrassen tettes igjen for å hindre at beitedyr setter seg fast.

3.14 I området der tomtene K1-K26 ligger skal det legges særskilt vekt på estetisk og utbyggingsmessig helhet i de enkelte husgrupper og i området generelt.. Dette skal fremgå av og dokumenteres i byggemeldinger i dette området.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Dette reguleringsformålet omfatter areal avsatt for kjøreveier og grøfteareal.

4.2 Kjøreveien skal ha en effektiv bredde på netto 4,5 meter.

4.3 Der det er behov for større grøfteareal til skjæring/skråning enn det planen viser, tillates dette etablert innenfor arealer vist med formål LNFR på plankartet.

4.4 Med unntak av tomtene 40 og 41 skal alle tomtene ha avkjøring fra vintervegene i planområdet. Tomtene 40 og 41 skal ha avkjøring direkte fra hovedatkomsten i område.

4.5 Utbyggingen av ledningsnett for van- og avløp skal være i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Dette formålet omfatter turløypen gjennom området. I disse områder kan det kun utføres tiltak som fremmer arealenes bruk som tur- og utfartsområder og som ikke hindrer fri ferdsel.

5.2 Der turstien er lagt om til å følge skiløypetraseen i området ved tomtene 35-39 skal stien tilrettelegges spesielt med klopper e.l. for å unngå problem for ferdsel på barmark.

6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

6.1 I landbruks-, natur- og friluftsområder er det kun tillatt med tiltak som er knyttet til stedbunden næring/nødvendig for drift av landbrukseiendom.

6.2 Det tillates legging av adkomster over disse områder.

7 HENSYNSSONE

7.1 Skiløype/turveg: Hensynssonen er vist med 10 meters bredde på plankartet. Innenfor denne sonen skal det ikke gjennomføres tiltak som kan være til hinder for tur- og skigåing.

7.2 Bevaring naturmiljø: De to hensynssonene omfatter to lokaliteter med naturtypen rikmyr, samt en ca. 15 meter bred buffersone rundt lokalitetene. Innenfor disse sonene tillates ingen inngrep i terreng eller vegetasjon.

7.3 H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner – hensynssone d)

Kulturminnet, klebersteinsbrudd, er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnenes ytterkant, jfr. kulturminnelovens § 6.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Eksisterende veg gjennom området kan brukes som ski- og turløype, men tillates ikke opparbeidet ytterligere.

7.4 H570 – Bevaring kulturmiljø – hensynssone c)

Innen området for LNFR med hensynssone c) – bevaring kulturmiljø – må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktivitet som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

8 FELLESBESTEMMELSER

8.1 For alle tomtene i planområdet er det påkoblingsplikt til felles anlegg for vannforsyning og avløp ved Vardammen. Separate anlegg med slamavskillere og grunnvannsboring tillates ikke.

8.2 Strømforsyning og kabler skal legges i bakken.

8.3 Avfallshåndteringen i planområdet skal være i tråd med den til enhver tid gjeldende ordning i Oppdal kommune.

8.4 Etter at denne reguleringsplan er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.