

Bestemmelser

Reguleringsplan for Kleberberget Nord

Plandato: 09.11.2022

Sist revidert:

Godkjent: 02.05.2024

Planid: 2021003

1 Planens formål og avgrensning

Formålet med planen er å regulere byggeområder til fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grøntareal.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

2 § Reguleringsformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

REGULERINGSFORMÅL (PBL § 12-5):

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

- Fritidsbebyggelse (BFF)
- Turveg (GTD)

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

- Veg (SVK)
- Annen veggrunn – Grøntareal

Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL § 12-5 nr.5)

- Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF)

Hensynssoner (PBL § 12-6):

3 Rekkefølgekrav

3.1 Teknisk infrastruktur

Før brukstillatelse på fritidsboliger gis skal teknisk infrastruktur som veg, vann, avløp, overvannshåndtering og uttak av slokkevann være ferdig opparbeidet og godkjent av Oppdal kommune. Samtlige boenheter skal påkobles på felles vann- og avløpsanlegg.

3.2 Flomfare – tomter 4 og 14

Senest ved søknad om IG for den aktuelle tomten skal flomfare være håndtert iht. Rapport 12652 «RAPPORT Flomvarevurdering og overvannsberegning for Kleberberget»

4 Fellesbestemmelser

4.1 Bygge- og anleggsvirksomhet

Bygge- og anleggsvirksomhet kan bare foregå i tidsrommet 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt på lørdager, søndager og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (LpAeq16) skal ikke overstige 65dB.

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

Bygge- og anleggsarbeid skal ikke medføre forstyrrelser for reindrift.

4.2 Dokumentasjon

Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan, fortrinnsvis i målestokk 1:500.

Situasjonsplanen skal vise:

- Plassering av bygninger
- Plassering og utforming av tilkomst
- Parkeringsplasser
- Endring av terreng (både fylling og skjæring) illustrert med eksisterende og planlagte terrengkoter og høydetall
- Tverrprofil av tomte der bygninger, tekniske anlegg og terrengbearbeiding vises.
- Forstøtningsmurer med angivelse av høyde over eksisterende og planlagt terreng

4.3 Gjerder

Det tillates å gjerde inn inntil 100 m² av tomten. 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. Det tillates kun gjerde oppført i treverk eller stålnetting. Bruk av elektriske gjerder er ikke tillatt.

4.4 Terrengeilpasning og vegetasjon

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Utbygger har ansvar for å sette i stand og tilså etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltene. Masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter. Det tillates kun fjerning av vegetasjon og trær som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av atkomstveg og ledninger.

4.5 Flom og overflatevann

Utslipp av overvann fra planområdet skal ikke være større etter utbygging enn før utbygging. Overvann skal håndteres lokalt, og skal primært baseres på overflatebaserte løsninger. Fordrøyd overvann fra hver tomt skal ledes ut i terreng.

Overvann skal håndteres på en slik måte at det ikke medfører skade på eksisterende og ny bebyggelse, samt infrastruktur, i og utenfor planområdet

Rapport 12652 «RAPPORT Flomfarevurdering og overvannsberegning for Kleberberget» skal legges til grunn ved flom og overvannshåndtering.

Flomveger skal minimum dimensjonere med:

Bredde, bunn: 0.5 m

Dybde: 0.5 m

Sidekanter 1:2

4.6 Renovasjon

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

4.7 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Trøndelag fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

4.8 Strøm og telekommunikasjon

Ledninger for strøm og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.

4.9 Vann, avløp og overvann

Vann, avløp og overvann skal opparbeides i henhold til godkjent VA-plan.

4.10 Byggegrenser

Byggegrense fra hovedledningsnett for vann og avløp er 4 meter.

4.11 Energi og bærekraft

Vindmøller tillates ikke.

Solcellepanel, bergvarme- og jordvarmeanlegg tillates. Solceller på tak tillates, men skal integreres i taket

4.12 Fremmede arter

Masser som fraktes til området skal være uten frø og skadelige arter. Ved revegetering skal det ikke plantes eller sås fremmede arter i planområdet. Plen tillates ikke.

4.13 Lys og lysforurensing

Utendørs belysning begrenses til inngangspartier, skal skjermes mot horisonten og ha bevegelsessensor.

Mastarmatur tillates ikke.

4.14 Flaggstang

Flaggstang tillates ikke

5 Reguleringsformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Fritidsbebyggelse, frittliggende

I byggeområdet skal det oppføres frittliggende fritidsboliger. Det tillates oppført maksimum 1 boenhet pr. tomt.

Tomtene kan ikke deles ytterligere opp.

5.2 Utnytting

Maksimal tillatt utnytting er BYA=35% inkludert 1 parkeringsplass.

Det tillates inntil 3 bygg med følgende funksjon; hytte, uthus, garasje og anneks. Bygninger foruten hytte skal tilpasses og underordne seg hytte i størrelse.

5.3 Byggehøyder

Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,0 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng

5.4 Takform

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 24 og 38 grader.

Taktekking utføres med torv, tre, skifer eller annet ikke-reflekterende materiale.

5.5 Farger

Fargesetting skal være dempet/mørke jordfarger.

5.6 Utforming av bygninger

Det skal legges særlig vekt på at bygningenes form, fasade og materialvalg tilpasses omgivelsene og eksisterende bebyggelse i nærområdet.

Store glassflater skal ha deling.

5.7 Plassering av bygg

Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomta. Terrenginngrep skal være minst mulig. Massebalanse skal tilstrebes.

Ny bebyggelse med tilhørende uterom og andre tiltak skal plasseres slik at landskapsbildet opprettholdes best mulig ha god estetisk utforming som passer inn i området.

På tomt 9 skal det benyttes sokkel/trappet løsning.

GRØNNSTRUKTUR

5.8 Tursti (TD)

Arealet skal benyttes til tursti. Klopping av bløte områder tillates for å skåne naturen.

5.9 Infiltrasjon/fordrøying/avrenning

Innenfor arealformålet tillates nødvendige tiltak for flomsikring jfr §§ 4.5 og 6.6.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.10 Veg (KV)

KV1 er privat veg regulert med kjørebanebredde 3,5 m med nødvendig breddeutvidelse i kurver og kryss.

Adkomst frem til eiendommene i planområdet må være farbar for utrykningsfartøy hele året.

5.11 Annen veggrunn - grønntareal

Tekniske anlegg / infrastruktur (Va- og avløpsledninger) kan etableres innenfor annet vegareal. Arealet kan også nyttes til anlegg for overvannshåndtering. Skjæringer- og fyllingskråninger skal tilsås, men holdes fritt for vegetasjon som er til hinder for fri sikt mot vegtrafikk.

LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTFORMÅL, SAMT REINDRIFT

5.12 LNFR-formål

Området skal nyttes til landbruksdrift. I landbruksområder er det ikke tillatt å foreta bygge- eller anleggstiltak som ikke har direkte tilknytning til jord- eller skogbruk.

Innenfor arealformålet tillates det legging av ledningstraséer for vann, avløp og kabler. Det tillates også nødvendige flom- og overvannstiltak

6 Hensynssoner

6.1 Frisikt

I hensynssone sikringszone frisikt må all vegetasjon holdes nede (maks 0,5m høyde) i områder som er markert som frisiktsoner på plankartet

6.2 Hensynssone naturmiljø.

Innen hensynssone (H560_1 og 2) – bevaring naturmiljø skal det ikke gjøres inngrep i terreng eller vegetasjon.

6.3 Båndlegging etter lov om kulturminne

Kulturminnene H730_1 – H730_3 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringszone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt. Eventuelle mindre tiltak må avklares med regional kulturminnemyndighet.

6.4 Sikringszone kulturminne

Innen område 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).»

Dyrking/beite:

Innenfor hensynssone c) kan marken fortsatt nyttes til jordbruksdrift. Uten tillatelse fra kulturvernmyndighetene (fylkeskommunen) må det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere (kulturminneloven § 3)

Inngjerding i anleggsperioden:

Hensynssone H570 skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett

6.5 Faresone Høyspent

Innenfor planområde høyspent skal det ikke iverksettes tiltak før linjeeier er kontaktet.

6.6 Faresone flom

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse på tomtene 4 og 14 skal det fremgå dokumentasjon på at bebyggelsens plassering tilfredsstillende sikkerhetskrav i plan- og bygningslov og tilhørende forskrifter.

Rapport 12652 «RAPPORT Flomvarevurdering og overvannsberegning for Kleberberget» skal legges til grunn ved flomsikringstiltak.

6.7 Anlegg og riggområde

Innenfor anlegg og riggområdet tillates mellomagring av masser, lagring av anleggsutstyr og brakkerigg. Dette gjelder tomt 1 – 4.