

Detaljreguleringsplan Rønningen Nedre

Reguleringsbestemmelser

PlanID 5021 2021 005

Planområde: Totalt 88 dekar. Areal på gnr/bnr.302/3, samt veiarealer - Nedre Rønningsvegen, Gamle Kongeveg og E6.

Forslagsstiller: Grønn Hytteglede AS

Reguleringsplanen er utarbeidet med bistand fra Plankontoret, Berkåk

Utarbeidelse, saksbehandling og revisjoner	Saksnr.	Dato	Sign.
Planinitiativ utarbeidet av forslagsstiller og Plankontoret med korrigeringer av planinitiativet		21.09.21, 02.06.22	Jko
Referat fra Oppstartsmøte Med tillegg etter endringer i planinitiativ og nytt møte		11.11.21, 29.06.22	Marte K Dørum
Kunngjøring av planarbeidet i OPP, kommunens hjemmeside og sendt berørte myndigheter, naboer og andre instanser		Uke 28, 2022	jko
Planforslag oversendt kommunen, sist revisjon		11.06.23	Jko
Vedtatt i BYAR om offentlig ettersyn og høring av planforslag	23/63	20.06.23	MADO
Offentlig ettersyn og høring fra 29.06.2023 til 31.08.2023			MADO
Behandling i BYAR etter off. ettersyn og høring	24/16	12.03.2024	MADO
Vedtatt av reguleringsplan for K-styret	24/25	14.03.2024	MADO
Kunngjøring av vedtatt plan med klagefrist		Uke 15, 2024	MADO

1. Planens hensikt

Reguleringsplanen legger til rette for fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

2. Fellesbestemmelser for planområdet, unntatt arealformål fritidsbebyggelse - frittliggende

- Alle tiltak og inngrep skal prosjekteres og utføres slik at de gir minst mulig negativ innvirkning på naturmiljøet.
- Skal løsmasser fraktes inn i området må ansvarshavende/tiltakshaver undersøke om massene er uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter. Det skal ikke plantes eller sås fremmede arter i planområdet, heller ikke på torvtak. Løsmasser skal kun begrenses til grusing av veier, stier, jordvoll samt singel/kabelgrus i tilknytning til rør og ledninger.
- Utendørs belysning skal begrenses til inngangspartier og langs gangstier. Belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning.
- Ledningsnett for vannforsyning, avløp, fiber, elektrisitet og annen energiforsyning skal legges i grunnen innenfor de deler av planområdet der dette ikke er til hinder for regulerte arealformål og hensynssoner. Traséer for ledningsnett og andre anlegg for vann og avløp skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse for hver av tomtene F1-F3. Ledninger/kabler skal så langt mulig søkes lagt i stitraséer for å unngå unødvige inngrep og skade på naturmiljøet.

- Støyskjerm mot E6 vist med *juridisk linje* i plankartet skal anlegges som en voll av løsmasser, eventuelt i kombinasjon med en støyskjerm – veggkonstruksjon av trematerialer. Støyvoll-/skjerm skal være minimum 4 m over terrenget. Det tillates ikke veggkonstruksjon nord og vest for eiendommene gnr/bnr 302/9 og 302/16.
- Bebyggelsen skal være fundamentert med jordskruer eller andre lignende løsninger uten graving, og med minst mulig inngrep i terrenget. Bebyggelsen kan heves over terrenget. Det kan monteres solcellepaneler på bebyggelsen. For alle bygg er maks mønehøyde 7 m, og maks gesimshøyde er 6 m, over gjennomsnittlig terreng rundt bygning.
- 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 saltet.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Områder for fritidsbebyggelse - konsentrert (F1, F2, F3)

- Innenfor tomt F1 skal det oppføres mellom 21 og 26 boenheter med hytter. Fire av boenhetene skal oppføres med krav om tilgjengelig boenhet. Tilgjengelighetskravet gjelder både parkeringsplass, adkomst og hytte.
- Innenfor tomt F2 skal det oppføres mellom 19 og 24 boenheter med hytter. Fire av boenhetene skal oppføres med krav om tilgjengelig boenhet. Tilgjengelighetskravet gjelder både parkeringsplass, adkomst og hytte.
- Innenfor tomt F3 skal det oppføres mellom 19 og 23 boenheter med hytter. Fire av boenhetene skal oppføres med krav om tilgjengelig boenhet. Tilgjengelighetskravet gjelder både parkeringsplass, adkomst og hytte.

Alle enheter skal oppføres på en slik måte at de kan demonteres og gjenbrukes et annet sted.

Hver boenhet skal kun bestå av et bygg med maks bebygd areal på 55 m², inkl. terrasse.

På hver tomt kan det i tillegg oppføres tre bygg som skal være felles for hyttene. Et flerbruksbygg på maks 100 m² og to sportsboder på maks 66 m² for hver bod.

Bebyggelsen skal plasseres slik at de største trærne med rotsystem bevares og slik at mest mulig av den øvrige skogen i området beholdes av hensyn til karbonbinding og -lagring. Dette gjelder også eldre, morkne trær.

Små høyder/rygger, bergknauser og de største steinene over bakken skal bevares av hensyn til bruk for buldring, lek, uteopphold og som karakteristiske trekk i landskapet.

Det tillates ikke inngjerding på arealformålet.

Bebyggelsen skal oppføres slik at den fremstår med et enhetlig preg med hensyn til form, farger og materialer på fasader. Tak skal tekkes med materialer av tre, stein eller torv. Solceller på tak tillates, og skal integreres i taket. Fasader skal ha middels til mørke jordfarger.

Det tillates følgende takutforming: Saltak, to motstående takflater med samme vinkel, pulttak og flatt tak med takvinkel 0-32 grader.

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

3.2 Område for energianlegg - nettstasjon (EA)

Innenfor området kan det oppføres et bygg med nettstasjon for distribusjon av elektrisitet via jordkabler.

3.3 Område for annen bebyggelse (AB)

På tomta kan det oppføres et lager for bruk i tilknytning til området for andelsjordbruk med parsellhager. Maks bebygd areal (BYA) er 90 % av tomtearealet. Maks mønehøyde er 3,5 m-, og maks gesimshøyde er 3 m, over gjennomsnittlig terreng rundt bygning.

3.4 Område for kjøreveg (KV)

Omfatter vegareal og grøft. Ledningsnett for infrastruktur skal så langt som mulig legges i grunnen langs siden av kjørevegene. Fra avkjørsel fra Nedre Rønningsvegen er kjørevegen felles adkomst for brukerne av fritidsbebyggelsen på tomtene F1, F2 og F3. Veggen er også adkomst for landbruksdrift av tilliggende deler av gbnr.302/3.

3.5 Områder for annen veggrunn

Omfatter fylling og skjæring med maks 30 grader helling, samt grøft. Ledningsnett for infrastruktur skal så langt som mulig legges i annen veggrunn.

3.6 Områder for bilparkering (P1 – P7)

Langs kjørevegen er det avsatt parkeringsplasser for 1 bil pr. hytte, med 6 x 2,5 m pr. bil. P1 – P3 for tomt F1, P4 og P5 for tomt F2, P6 og P7 for tomt F3. Minst 4 parkeringsplasser i hvert delfelt skal opparbeides innenfor kravene for universell utforming. Det tillates ladestasjoner for el.biler.

3.7 LNFR - Jordbruk - andelsjordbruk med parsellhager (JO)

Innenfor området tillates dyrking av grønnsaker og andre nyttevekster, enkle veksthus som ikke krever inngrep, areal for kompostering og interne stier. Interne stier tillates ikke gruset. Hver parsellhage skal maksimalt være 350 m2. Området tillates inngjerdet.

3.8 LNFR Særlige landskapshensyn (LH)

Området med rydningsrøysa og vegetasjon langs kantene bevares som et kulturminne og det naturlige skille mot dyrkamarka på oversiden. Markvegetasjon bør ryddes/tynnes slik at røysa ikke gror ned, mens en del trær og vegetasjon i busksjiktet bør beholdes av hensyn til fugler og dyr.

3.9 LNFR

Innenfor arealformål LNFR tillates bare oppført bygninger, anlegg og konstruksjoner som er ledd i opprettholdelse og videreføring av landbruksvirksomhet.

3.10 Område for fritidsbebyggelse – frittliggende (302/16)

- Maksimal BYA%: 35 %
- Maksimal mønehøyde: 7 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng
- Maksimal gesimshøyde: 6 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng

4. Bestemmelser for hensynssoner

Sikringsone - Frisikt (H140)

Frisiktsonene skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 m over hovedvegens nivå. Enkeltstående trær, stolper o.l. tillates så lenge det ikke medfører vesentlige sikthindringer.

5. Bestemmelser for bestemmelsesområde (#1)

Areal avsatt til LNFR – jordbruk (JO) med bestemmelsesområde(#1) skal opparbeides til dyrka mark.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før opprettelse av eiendommer (F1 – F3)

Kommunen må ha godkjent løsninger for påkobling til kommunalt vann- og avløpsnett før tomtene F1 - F3 kan opprettes til eiendommer for fritidsbebyggelse.

6.2 Før byggetillatelse (F1 – F3)

Må det fremlegges en situasjonsplan for det enkelte delområdet med plassering av alle bygg, traséer for gang- og sykkelveier med maks 1,5 m bredde mellom parkeringsplasser/kjøreveg og hver hytte, lednings-traséer for vann, avløp, el./tele. og annen energiforsyning samt vegetasjonsplan.

Stier frem til hytter med krav om tilgjengelig boenhet skal vises og opparbeides i en bredde på minst 2,5 meter. Type dekke skal fremgå av søknadsdokumentene.

6.3 Før det kan startes anleggsvirksomhet

Må lavspent kabel gjennom planområdet legges om slik at den ikke kommer i konflikt med utbyggingen.

Må avkjørselen fra fv. 6520/Gamle Kongeveg utbedres. Avkjørselen skal utbedres i henhold til vegvesenets håndbok N100.

Må det gjennomføres prøvetaking av vannkvalitet til eiendommene gnr/bnr 302/35, 302/16, 302/62.

6.4 Før bebyggelse tas i bruk (F1 – F3)

Må hvert bygg som skal tas i bruk være påkoblet kommunalt nett for vannforsyning og avløp. Brannhydranter med slokkevann må dekke tomtearealene på F1-F3 og være anlagt og klar til bruk.

Støyskjerm mot E6 må være anlagt slik at uteoppholdsareal på stille side av bebyggelsen er innenfor grenseverdien på $L_{den} \leq 55$ dB.

Terrasser og balkonger som ikke ligger på stille side og der gulvnivå er mer enn 50 cm over terreng, må støyskjermes i rekkverk minimum 1,4 m over gulvnivå.

Teknisk infrastruktur (interne gang- og sykkelveger, kjøreveg, parkeringsplasser, vann og avløp) skal være opparbeidet i delområdet før det gis brukstillatelse til første fritidsbolig i det aktuelle området.

6.5 Rekkefølgekrav i tid

Innen et år etter at hvert tiltak er ferdig skal terrenginngrep settes i stand og revegeteres med stedegen vegetasjon.

Innen et år etter at kjørevegen er ferdig anlagt skal oppdyrking av *bestemmelsesområde #1* være gjennomført, og tidligere avlingsvei være tilbakeført.

Området skal bygges ut trinnvis, og startes med felt F1 og avsluttes med felt F3. 60 % av enhetene i hvert felt skal være gitt brukstillatelse, før neste felt kan påstartes.

1 år etter ferdigattest for infrastruktur i det enkelte delområdet skal det leveres vannprøver for eiendommene gnr/bnr 302/35, 302/16 og 302/62.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Støyutredning Nedre Rønningen datert 25.11.2022, Cowi AS.