

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR "Sandbekkhaugen fritidsboliger" - Stølen i Oppdal kommune

Egengodkjent i kommunestyret Oppdal kommune den 01.02.2024

Sak nr: 24/5

Arkivsak: 2022/2076

Forslag til reguleringsplan er datert : 25.08.2022  
Forslag til reguleringsbestemmelser er datert : 21.10.2022  
Forslag til vann- og avløpsplan er datert : 13.10.2022  
Dato for siste revisjon av reguleringsplankartet : 01.02.2024  
Dato for siste revisjon av reguleringsbestemmelsene : 01.02.2024  
Dato for siste revisjon av vann- og avløpsplan : 06.09.2023

## GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense. Området reguleres til følgende formål

### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG - Pbl § 12.5,1

#### 1.1. FB 1 - 1123 – Fritidsbebyggelse blokk

- 1.1.1. Bebyggelse : minimum 40 % BYA.
- 1.1.2. Det tillates ført opp bebyggelse i 2 etasjer i tillegg til sokkel / kjeller eller parkeringskjeller under bakken. Garasje eller carport i en etasje tillates oppført. Det tillates etablert mellom 3 og 12 bruksenheter på feltet. Konsentrert bebyggelse tillates.
- 1.1.3. Maks mønehøyde er 10 meter over gjennomsnittlig terreng.
- 1.1.4. Fritidsboligene skal ha saltak med takvinkel fra 8 til 15 grader. Parkeringskjeller, garasje og eller carport kan ha flatt tak med takterrasse. Det tillates variasjon på takflatenes lengde. Takflater skal tekkes med torvtak.
- 1.1.5. Bygningene kan gis et moderne uttrykk, men skal utformes slik at stedet framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger. Byggemelding skal inneholde planlagt fargesetting på fritidsboligene.
- 1.1.6. Det skal etableres minimum 1 biloppstillingsplass- og 1 sykkelparkering pr. boenhet. Frittstående eller i garasje/carport evt. parkeringskjeller. Maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering.
- 1.1.7. Områdene skal tilrettelegges med felles utearealer, min 10 % av tomtearealer skal opparbeides som grøntareal.

#### 1.2. FB 2 - 1123 – Fritidsbebyggelse blokk

- 1.2.1. Bebyggelse : minimum 40 % BYA.
- 1.2.2. Det tillates ført opp bebyggelse over 5 etasjer i tillegg til sokkel / kjeller eller parkeringskjeller under bakken. Det tillates etablert mellom 5 og 20 bruksenheter på feltet.
- 1.2.3. Maks mønehøyde er 16 meter over gjennomsnittlig terreng.
- 1.2.4. Fritidsboligene skal ha saltak med takvinkel fra 8 til 15 grader. Parkeringskjeller, garasje og eller carport kan ha flatt tak med takterrasse. Det tillates variasjon på takflatenes lengde. Takflater skal tekkes med torvtak.
- 1.2.5. Bygningene kan gis et moderne uttrykk, men skal utformes slik at stedet framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger. Byggemelding skal inneholde planlagt fargesetting på fritidsboligene.
- 1.2.6. Det skal etableres minimum 1 biloppstillingsplass- og 1 sykkelparkering pr. boenhet. Frittstående eller i garasje/carport evt. parkeringskjeller. Maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering.

- 1.2.7. Områdene skal tilrettelegges med felles utearealer, min 10 % av tomtearealer skal opparbeides som grøntareal.

## **2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - Pbl § 12.5, 2**

### **2.1 SV 1 - 2010 - Veg**

- 2.1.1 Eksisterende privat adkomstvei til boliger med avkjøring fra Gardåvegen.

### **2.2 SV 2 - 2010 - Veg**

- 2.2.1 Ny adkomstvei til fritidsboligene med avkjøring fra SV1. Bredde på veibane minimum 4,0m.

Vegen skal planlegges og utføres i henhold til retningslinjer fra Statens Vegvesen.

### **2.3 SV 3 - 2010 - Veg**

- 2.3.1 Eksisterende privat vei som krysser Sandbekken over en bro på nordsiden av feltet.

### **2.4 SVT 1- 2 – 2018 Annen veggrunn- tekniske anlegg**

- 2.4.1 SVT langs SV1 - Areal som brukes til grøft, skulder, snødeponi mv samt føring av tekniske anlegg som VA. Området skal innenfor planområdet bearbeides og tilplantes/ tilsås slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Primært velges beitefrø-blandinger og allergivennlige vekster.

### **2.5 SVG 1 - 2 - 2019 – Annen veigrunn – grøntareal**

- 2.5.1 Grøntanlegg tilknyttet veganlegget som kan benyttes til grøft, skulder, snødeponi mv. Området skal innenfor planområdet bearbeides og tilplantes/ tilsås slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Primært velges beitefrø-blandinger og allergivennlige vekster.
- 2.5.2 SVG 2 ligger innenfor sonen for ras-, flom og skredfare langs Sandbekken , med sosikode 310, samt sikringssone med sosikode 190 langs adkomstveien SV2.

Kantvegetasjon skal bevares langs Sandbekken. Det skal ikke etableres tiltak innenfor området mellom sikringssonen (sosikode 190 ) og Sandbekken, hverken i anleggsperioden eller permanent etter at sikringstiltakene er etablert.

Det skal her etableres en flomvoll mot planområdet innenfor sosikode 190. Flomvullen skal primært legges i den nordlige delen av denne sikringssonen. Sikringstiltak skal prosjekteres av ansvarlig foretak før det kan gis en igangsettingstillatelse.

### **2.6 SVG 3 - 5 - 2019 – Annen veigrunn – grøntareal**

- 2.6.1 Grøntareal langs Sandbekken på nordsiden av eiendommen og SV4 med noe innslag av eksisterende tekniske føringer som VA-ledninger, kabler, samt funksjon som grøft og snødeponi etc.
- 2.6.2 SVG 3-5 ligger innenfor sonen for ras-, flom og skredfare langs Sandbekken. - sosikode 310.
- Sikringstiltak og masseavlagringsbasseng skal prosjekteres av ansvarlig foretak før det kan gis en igangsettingstillatelse.

## 2.7 Teknisk infrastruktur

2.7.1 Strømledninger må legges i jordkabel.

## 3. HENSYNSSONER - PBL §12-5, 6

3.1.1. H140 - Frisiktsone - Ved lokalt veikryss.

3.1.2. H310 - Ras og skredfaresone.

Sikringstiltak er beskrevet under § 2.

3.1.3. H190 - Sikringssone.

Sikringstiltak er beskrevet under § 2.

## 4. FELLESBESTEMMELSER

4.1 Det skal utarbeides en enkel plan for hvordan omgivelsene skal sikres mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen som sendes inn sammen med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støvforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang. For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen når det gjelder luftkvalitet og støy skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, Luftkvalitet ref. kapittel 6 - T-1520 og for behandling av støy – ref. 1442/21 kapittel 6 , legges til grunn.

Arbeidstiden er definert innenfor følgende tidsperiode- mandag - fredag - 07:00 - 19:00”  
Graving og disponering av masse må skje på grunnlag av en grunnundersøkelse samt en enkel miljøteknisk undersøkelse.

På bakgrunn av dokumentasjon fra undersøkelsen må det vurderes om det skal utarbeides en tiltaksplan som godkjennes av kommunen. Planen utarbeides iht forurensningsforskriftens kap.2.

Etter legging av vann- og avløpsledninger, samt plassering av eventuelle kummer skal det foretas terrengmessige behandlinger, slik at det ikke oppstår sår i terrenget som virker skjemmende for omgivelsene.

Det tillates inngjerding av arealene regulert til fritidsformål og veg-formål. Ved oppsett av gjerder i området skal det settes opp på en slik måte at beitedyr ikke kan settes seg fast i det, eller bli innesperret på det inngjerdede arealet. Bruk av elektrisk gjerder er ikke tillatt.

Det skal ikke plantes eller sås fremmede arter innenfor planområdet.

Skjæringer og veikanter skal tilsås med beitefrø

## 5. KULTURMINNELOVEN

5.1.1 Kulturminner og aktsomhetsplikten. Om noen under arbeidet skulle oppdage spor etter eldre aktivitet, må en umiddelbart stanse arbeidet og gi beskjed til fylkeskommunen og sametinget. Pålegget beskrives i lov av 9 juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Det forutsettes at dette videreformidles til alle som skal delta i gjennomføringen av tiltaket.

## 6. NATURMANGFOLDLOVEN

6.1.1 Tiltakshaver plikter å vise aktsomhet vedrørende registrerte fremmede arter i nærområdet til planområdet.

Dersom disse artene påtreffes under anleggsperioden innenfor planområdet så skal det treffes adekvate tiltak for å hindre spredning.

## 7. REKKEFØLGEBESTEMMESER

7.1.1 Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp) til den enkelte tomt skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse på fritidsboligene. Vann, avløp og overvannshåndtering skal opparbeides i henhold til godkjent VA-notat og VA-plankart.

Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende i terrenget.

7.1.2 Det skal leveres en målsatt utomhusplan ved søknad om rammetillatelse eller ett trinns tiltak.

7.2.3 Før igangsettingstillatelse kan gis, skal sikringstiltak mot flom og skredfare utføres i henhold til gjeldende sikkerhetsklasse for tiltaket.

I forbindelse med flomsikringstiltak skal det reetableres vegetasjon på arealformålene SVG3, SVG4 og SVG5.

7.2.4 Ved søknad om byggetillatelse skal det fremlegges en situasjonsplan som viser terrengprofiler, adkomst fra vei og plassering av bygninger og parkeringsareal.

Områdene skal tilrettelegges med felles utearealer, min 10 % av tomtearealer skal opparbeides som grøntareal.»

7.2.5 Masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter.

7.2.6 Før midlertidig brukstillatelse kan gis skal minimum 30 % av parkeringsplassene skal ha installert ladepunkt for el-bil.