

Forslag til detaljreguleringsplan for Utesto – Gjelhaugen, gnr/bnr 156/1 og gnr/bnr. 156/2.

REGULERINGSBESTEMMELSER - detaljreguleringsplan for Utesto – Gjelhaugen, gnr/bnr 156/1 og gnr/bnr. 156/2.

Behandling iht. Plan- og bygningslovens Kap.12	Dato	Saksnr.	Sign.
Privat planforslag fremmet av Ola Fjøsne Forslagstillere: Ola Storli	12.08.2019		OF
Bygningsrådets vedtak om offentlig ettersyn og høring	14.10.2019	19/91	ARST
Offentlig ettersyn og høring	24.10 – 13.12. 2019		ARST
2. gangs behandling i Bygningsrådet - sluttvedtak	28.01.2020	20/5	ARST
Vedtatt i kommunestyret			
Siste revisjon av bestemmelser			31.01. 2020
Siste revisjon av plankart			31.01. 2020
Siste revisjon av VA - plankart			31.01. 2020
			Plan-ID 2018006

Ny plan vil erstatte gjeldende reguleringsplan med plan-ID 2003001.

§1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planforslaget er som før nevnt i planbeskrivelsen å dele de eksisterende tomtene gnr/bnr. 156/27 og gnr/bnr. 156/46 og i tillegg regulere inn 7 nye hyttetomter. Det tas sikte på oppføring av frittliggende fritidsboliger med garasje og anneks/uthus med tilhørende anlegg. Man vil også oppgradere eksisterende plan slik at den viser oppmålte tomter og opparbeidede veier/infrastruktur i tråd med virkeligheten.

§2 FELLESBESTEMMELSER (Pbl § 12-7)

2.1. Alle sår i terrenget som følge av byggetiltak, veier, ledninger m. v. skal sås til og beplantes med stedegen vegetasjon. Dette skal gjøres innen 1 år etter at tiltaket er gjennomført.

2.2. Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.

2.3. Opparbeiding av infrastruktur (veg, vann og avløp) kan bare foregå mellom kl. 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (L_{pAeq12}) skal ikke overstige 60 dB. I tørre perioder skal veien vannes/saltes ved behov.

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

Siv. Agric. Ola Fjøsne
Dovrevegen 297, 7340 Oppdal
Dato: 31.01. 2020

Forslag til detaljreguleringsplan for Utesto – Gjelhaugen, gnr/bnr 156/1 og gnr/bnr. 156/2.

2.5. Tomtene H1 – H2 skal kobles til felles avløpsanlegg (AVL1) og vannforsyning fra borebrønner VA1 og VA2. Tomtene H3 – H10, fradelte tomter gnr/bnr. 156/44, 86 og 105, ikke fradelte tomter IF1 og IF2 til kobles til felles avløpsanlegg (AVL2) og vannforsyning fra borebrønner VA1 og VA2. Vann og avløp skal opparbeides i henhold til VA- plan/plankart og gjeldende VA – norm. Eksisterende tomter skal ha / få mulighet til å koble seg på vann- og avløpsanlegg.

2.6. Avkjørsel fra Storlidalsvegen (Fv. 6514) til Brandhaugdalsvegen skal være opparbeidet i henhold til Statens vegvesens normaler (N100) før det gis byggetillatelse på de ubebygde tomtene i planområdet.

2.7. All hogst i vernskog, unntatt hogst av ved til husbehov eller hogst av bjørk, krever forhånds-godkjenning av kommunen. Det vises til retningslinjer for meldeplikt av hogst i fjellbjørkeskog.

§3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (§ 12-5 nr. 1)

§3.1 Bebyggelse og anlegg

Fritidsbolig m/tilhørende anlegg (H1 – H10).

Fradelte - bebygde og ikke bebygde tomter (eget gnr/bnr), fritidsbolig m/tilhørende anlegg.

Ikke fradelte tomter (IF1 og IF2), fritidsbolig med tilhørende anlegg.

3.1.1. Innenfor området tillates oppført 1 fritidsbolig pr. tomt. I tillegg kan det oppføres garasje og anneks/uthus med tilhørende anlegg. Ved søknad om byggetillatelse skal det legges ved situasjonsplan som viser atkomst og plassering av bebyggelse.

3.1.2. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,8 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

3.1.3. Utnyttelse frittliggende fritidsbebyggelse. Maks % - BYA = 20 %.

3.1.4. Bebyggelsen skal være tilpasset terrenget. Sokkeletasje kan tillates på tomtene H1 - H6, men ikke på de øvrige tomtene. Ved opparbeidelse av tomtene skal massebalanse tilstrebes.

3.1.5. Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser på hver tomt.

3.1.6. På fasader skal det kun benyttes middels til mørke jordfarger som harmonerer med omgivelsene. Store glassflater skal ha deling.

3.1.7. Fritidsboliger med tilhørende bygg som garasje/anneks/uthus skal på den enkelte tomt oppføres i samme byggestil med felles formuttrykk, materialvalg og farger. Bygningene inkludert eventuelle tilbygg skal gis et helhetlig preg.

Forslag til detaljreguleringsplan for Utesto – Gjelhaugen, gnr/bnr 156/1 og gnr/bnr. 156/2.

3.1.8. Bygninger skal ha taktekking av tre, skifer, torv eller andre ikke reflekterende materialer. Bygningene skal ha saltak, eller to motstående takflater med takvinkel mellom 22 og 38 grader.

3.1.9. I Inngjerding av hele tomta tillates ikke. Det tillates inngjerding ved bebyggelsens inngangsparti begrenset til 20 m². Dersom bebyggelsen er lagt i tun tillates inngjerding av inntunet, begrenset til maks 300 m². Bruk av elektrisk gjerde er ikke tillatt.

3.1.10. Infiltrasjonsareal (**AVL1 og AVL2**) skal utformes slik at beiteområde opprettholdes.

3.1.11. Byggegrenser mot helårs bekker og mot Storlidalsvegen (vegens midtlinje) er 15 meter.

3.1.12. Skiløypetraséene SL1 og SL2 skal ha minimum bredde på 6 meter.

3.1.13. Areal vist til annet uteoppholdsareal (AU1 og AU2) er felles for alle tomtene i området. Innenfor dette arealet kan det foretas enkel tilrettelegging med eksempelvis bord, benker, bål- og grillplasser.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (PV1)

3.2.1.1. Kjøreveg/avkjørsel PV1 gir atkomst til eksisterende/ny bebyggelse i Utesto – Gjelhaugen hytteområde, samt til grunneiendommene gnr/bnr. 156/1 og gnr/bnr. 156/2.

3.2.2 Parkering (P1, P2, P3)

3.2.2.1. Parkeringsplassene ved Storlidalsvegen (P1, P2 og P3) er felles for alle tomtene i planområdet.

3.2.3 Energianlegg (EA1)

3.2.3.1. Under arealformål energianlegg tillates oppføring av tekniske installasjoner (trafokiosk) som er nødvendig i forbindelse med strømforsyning i området.

3.3 Grønnstruktur (Pbl §12-5, nr. 3)

3.3.1. På areal vist som grønnstruktur i plankartet tillates ingen inngrep eller tiltak som forringer arealenes bruk til dette formålet. Rydding av vegetasjon er tillatt i nødvendig utstrekning. Turdrag (T1, T2, T3) skal ha minimum bredde 3 meter.

Forslag til detaljreguleringsplan for Utesto – Gjelhaugen, gnr/bnr 156/1 og gnr/bnr. 156/2.

§3.4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Landbruks-, -natur- og frilufts og reindriftsområde generelt. (LNFR)

3.4.1.1. Innenfor landbruksområde tillates bare oppført bygninger, anlegg og konstruksjoner som er ledd i opprettholdelse og videreføring av landbruksvirksomheten.

§3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (D1) (§ 12-5 nr. 6)

3.5.1. Dam (D1) kan brukes til etterfylling av sløkkevann.

§4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7, nr. 4 og 11-8)

4.1 Faresone – ras og skred (H310), faresone – høyspenningsanlegg (H370) og sikringssone frisikt (H140)

4.1.1 Det skal ikke utføres byggetiltak innenfor faresone ras- og skred vist på plankartet.

4.1.2. I områder som på plankartet er vist som faresone – høyspenningsanlegg, tillates ikke utført andre byggetiltak enn det som er nødvendig for strømforsyningen i planområdet.

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

(Pbl §12-6, §12-7, nr. 6)

4.2. Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560) og bevaring kulturmiljø (H570)

4.2 1. Innen områder avsatt til hensynssone c) – bevaring naturmiljø og bevaring kulturmiljø tillates ingen inngrep i terreng eller vegetasjon som kan forringe områdenes verdi.

§5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1. Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp) til den enkelte tomt skal være opparbeidet før det gis i midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til fritidsboligene på de tomtene som ikke er bebygd.