

## 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 17.08.2023			
Merknadsbehandling i BYAR etter off. ettersyn og høring			
Vedtatt av reguleringsplan for K-styret			
Kunngjøring av vedtatt plan med klagefrist			

## 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 unødige 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.
- 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.
- Innenfor tomt F2 skal det oppføres mellom 19 og 24 boenheter med hytter.
- Innenfor tomt F3 skal det oppføres mellom 19 og 23 boenheter med hytter.

Hver boenhet skal kun bestå av et bygg med maks bebygd areal på 55 m<sup>2</sup>, inkl. terrasse.

På hver tomt kan det i tillegg oppføres tre bygg som skal være felles for hyttene. Et flerbruksbygg på maks 100 m<sup>2</sup> og to sportsboder på maks 66 m<sup>2</sup> 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.

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. 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 som er gruset. Hver parsellhage skal maksimalt være 350 m<sup>2</sup>. Området tillates inngjerdet.

### 3.8 LNFR Særlige landskaphensyn (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

---

### Sikringszone - 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.

## 6.3 Før det kan startes anleggsvirksomhet

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

## 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 sløkevann må dekke tomtearealene på F1-F3 og være anlagt og klar til bruk.

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

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) til den enkelte tomt, skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på oppførte fritidsboliger.

## 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.

## Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

Støyutredning Nedre Rønningen datert 25.11.2022, Cowi AS.