

**Detaljregulering for Stølstrøa, gnr. 298/44 m.fl.  
Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.11.2022

Dato for egengodkjenning : &lt;dato&gt;

Behandling i hht. plan- og bygningslovens kap. 12	Dato	Saks nr.	Sign.
Varsling oppstart av planarbeider	24.01.2022		TV
1. gangs behandling i Utvalg for bygg- og arealplansaker	21.11.2022	21/56	SM
Offentlig ettersyn og høring av revidert plan	xx.xx- xx.xx.xx		
2. gangs behandling i Utvalg for bygg- og arealplansaker	xx.xx.xx	xx/xx	

**§ 1 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av inntil 18 bruksenheter i form av leilighetsbygg eller fritidsboliger i rekke i inntil 2 etg. + underetg. /p-sokkel med tilhørende utenomhusanlegg og trafikkareal. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Steinland, datert 25.05.2022, sist endret 23.11.2022.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12- 5 PKT.1)
  - Fritidsbebyggelse – konsentrert fritidsbebyggelse (FKS1, FKS2)
  - Felles uteoppholdsareal (f\_ UTE)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12- 5 PKT.2)
  - Kjøreveg (o\_KV1, PV)
  - Annen veggrunn – grøntareal (f\_AVG, o\_AVG)
- Grønnstruktur (PBL § 12- 5 PKT.3)
  - Blå/grønnstruktur (BG1, BG2)
  - Turveg (GT)
- Hensynssone (PBL § 12-6)
  - Sikringsone – frisikt (H140)

## **§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET**

### **2.1 VA anlegg**

For bygg med krav om vann og avløp på områdene FKS1 og FKS2 er det påkoblingsplikt til offentlig anlegg for vannforsyning og avløp. Separate anlegg med slamavskillere og grunnvannsboring tillates ikke.

### **2.2 Strømforsyning**

Strømforsyning og kabler skal legges i bakken.

### **2.3 Renovasjon**

Beboere/brukere av FKS1 og FKS2 skal benytte kommunens returpunkt for avfall nede ved Gamle Kongeveg. Avfallshåndtering skal være ihht. til den enhver tids gjeldende ordning i Oppdal kommune.

### **2.4 Støy**

Luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021 legges til grunn. Alle private eller felles uteareal som regnes med i uteromsregnskapet skal ha lydnivå under  $L_{den}$  55 dB.

### **2.5 Bearbeiding/Istandsetting av terreng**

Overskytende matjord som er til overs etter bygge- og anleggsarbeidene skal benyttes til landbruksformål i nærområdet. Skader i terreng som følge av anleggsarbeider skal utbedres, og senest være ferdigstilt i påfølgende vekstssesong.

### **2.6 Inngjerding**

Det tillates inngjerding langs eiendomsgrensa 298/44. Gjerder skal utforme slik at beitedyr ikke kan sette seg fast i det, og slik at de ikke kan bli innesperret på det inngjerdede området. Bruk av elektrisk gjerde er ikke tillatt.

### **2.7 Kulturminner**

Dersom det under bygge- og anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Trøndelag Fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven, § 8).

## **§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12- 5 PKT.1)**

### **3.1 Fritidsbebyggelse – konsentrert (FKS1, FKS2)**

#### **3.1-1 Arealbruk**

Område FKS1 og FKS2 tillates bebygd med fritidsboliger med tilhørende anlegg bygg i form av leilighetsbygg, evt. fritidsboliger i rekke.

#### **3.1-2 Grad av utnytting**

%-BYA innenfor områdene FKS1 og FKS2 være minimum 40% av det regulerte byggeområdet. Areal for parkering inkluderes i beregningen av %-BYA.

Innenfor område FKS1 og FKS2 kan det etableres til sammen maksimum 18 fritidsboligenheter.

### **3.1-3 Høyder**

Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

Bebyggelse i felt FKS1 og FKS2 skal ha maksimum møneøyde 12 m ved bruk av saltak eller 10,5 m ved bruk av pulttak (øvre gesims). Maks gesimshøyde (nedre gesims ved bruk av pulttak) i FKS 1 og FKS2 er 8 m.

### **3.1-4 Utforming og plassering av bebyggelsen**

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Med unntak av sykkelbod, som kan plasseres utenfor byggegrense på FKS2 så fremt det ikke er til hinder for sikt eller snøopplag.  
Der hvor ikke byggegrensen er vist ligger byggegrensen i formålsgrense.
- Plassering av bygning innenfor den enkelte tomt skal skje på en slik måte at det tas nødvendig hensyn til tilpasning til terreng og omgivelser for øvrig.
- Møneretning skal ligge langs eller på tvers av terrengkotene.
- Taktekking utføres med torv.
- Bebyggelsen kan oppføres med pulttak eller saltak. Ved bruk av pulttak skal takvinkel være mellom 5- 12 grader. Ved bruk av saltak skal takvinkel være mellom 22 og 35 grader.
- Bebyggelse og anleggstiltak skal så langt som mulig underordne seg naturpreget i området, med omfang, utforming, materialvalg og fargevirkning som harmonerer med de bebygde og naturlige omgivelsene. Fargesetting skal være dempet/mørk.
- Eventuelt utvendige boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge.
- Støttemur i en høyde på inntil 1,0 meter tillates etablert utenfor byggegrense i felt FKS1 og FKS2 og i formålsgrensen mot f\_AVG (annen veggrunn grøntareal).
- Utendørs belysning begrenses til inngangspartier og skal skjermes mot horisonten.

### **3.1-5 Adkomst og parkering**

Boenhetene i FKS1 og FKS2 skal ha adkomst fra kommunal veg Gardåvegen (o\_KV).

Det skal etableres minimum 1 biloppstillingsplass pr. boenhet innenfor byggeområdene FKS1 og FKS2. Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass for sykkel pr. boenhet. Sykkelparkering skal fortrinnsvis etableres innenfor byggeområdene FKS1 og FKS2, men kan også etableres innenfor områdene f\_AVG dersom dette ikke er til hinder for sikt eller snølagring.

### **3.2 Felles uteopphold (f\_UTE)**

Arealet vist som f\_UTE på plankartet skal være felles for beboere/brukere i FKS1 og FKS2.

Innenfor dette arealet kan det foretas enkel tilrettelegging med eksempelvis bord, benker og grillplasser mv.

Minste uteoppholdsareal pr. bruksenhet er 25 m<sup>2</sup> (MUA), hvorav minimum 10 m<sup>2</sup> skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold. Resterende areal kan løses på privat balkong/terrasse.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12- 5 PKT.2)**

### **4.1 Offentlig kjøreveg (o\_KV1)**

Kjøreveg o\_KV1 er kommunal veg Gardåvegen. o\_KV1 er innregulert fra senterlinje med vegbredde 5m.

## **4.2 Felles kjøreveg (PV)**

Kjøreveg PV skal være felles adkomst for beboere/brukere av FKS1 og FKS2. PV skal ha en effektiv vegbredde på netto 4m.

## **4.3 Annen veggrunn- grøntareal (o\_AVG, f\_AVG)**

I området merket AVG tillates det etablert lysstolper, murer, rekkverk og tekniske installasjoner knyttet til veganlegget. Murer tillates oppført med en høyde inntil 1,5 meter.

Området skal arronderes, tilsås og beplantes. Der det er behov for større grøfteareal til skjæring/skråning enn hva som er avsatt til veifonnål kan dette gå inn på tilliggende grøntareal eller tomt.

## **4.4 VA- og overvannsanlegg**

Området tilknyttes kommunalt vann-, avløp- og overvannsnett. VAO anlegg skal opparbeides ihht. VA- og overvannsplan som følger reguleringsplanen. Kommunens VA-norm skal følges.

# **§ 5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12- 5 PKT.3)**

## **5.1 Blå/grønnstruktur (BG)**

På arealer vist som grønnstruktur i plankartet tillates ingen inngrep eller tiltak som forringer arealenes bruk til dette formålet. Rydding av vegetasjon og mindre terrengbearbeiding er i nødvendig utstrekning tillatt.

# **§ 6 HENSYNSSONER**

## **6.1 Sikringsone – frisikt (H\_140)**

Innenfor vist frisiktzone tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

# **§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

## **7.1 Utomhusplan**

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak skal det følge en detaljert og kotesatt utomhusplan og tomtedelingsplan for byggeområdene samt felles uteoppholdsareal f\_UTE. Planen skal vise planlagt bebyggelse inkl. utvendige boder, eksisterende og planlagt terreng, sykkelparkering, gangadkomst, stier, forstøtningsmurer, beplantning.

## **7.2 Anleggsperioden**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende, massetransport /massedeponering, håndtering av forurerensede masser, avrenning fra området, driftstider, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

Opparbeiding av infrastruktur (veg, vann og avløp) kan bare foregå i tidsrommet 07.00-19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/20, legges til grunn.

Ved sjenerende støvplager skal nødvendige tiltak iverksettes.

### **7.3 Teknisk infrastruktur**

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge teknisk godkjent plan for veg, vann, avløp, renovasjon og behandling av overvann, herunder takvann, overflatevann og drenevann.

## **§ 8 REKKEFØLGEKRAV**

### **8.1 Etablering av teknisk infrastruktur/veger**

Nødvendige tekniske anlegg, herunder felles adkomst, avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til teknisk godkjent plan, skal være etablert før bebyggelsen innenfor planområdet kan tas i bruk.

### **8.2 Parkering**

Parkering for bil og sykkel i område FKS1 og FKS2 skal være ferdig opparbeidet før fritidsboliger innenfor hvert av delområdene kan tas i bruk.

### **8.3 Felles uteoppholdsareal**

Felles uteoppholdsareal f\_UTE skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før fritidsboliger i FKS2 kan tas i bruk.

### **8.4 Fremmede arter**

- Området skal undersøkes for fremmede arter. Blir det funnet fremmede, skadelige organismer skal disse fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeidet settes i gang.
- Masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter.
- Det skal ikke plantes eller sås fremmede arter i planområdet.

Signatur (*Ordfører ved kommunestyrevedtak*).