



Kommuneplan for Oppdal 2010 - 2021

BESKRIVELSE, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALDELEN

Kommunestyrets planforslag 22.06.10

Innhold

OM AREALDELEN	3
1 Områder for bebyggelse og anlegg.....	3
2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	4
3 Grønnstruktur.....	4
4 LNFR-områder	4
5 Bruk og vern av sjø og vassdrag	5
6 Hensynssoner	5
7 Båndleggingssoner	5
8 Faresone skred og ras.....	5
BESTEMMELSER	6
RETNINGSLINJER	11
1 Hensynssone reindrift	11
2 LNFR-områder	11
3 Behandling av byggesøknader for fritidsbebyggelse i LNFR-området i Gjevilvassdalen.....	11
4 Nybygg, utvidelse og opprusting av fritidsbebyggelse og naust ved Store Orkelsjøen	12

OM AREALDELEN

Arealdelen består av plankart og bestemmelser som har juridisk virkning. Andre plandokumenter med beskrivelse, arealpolitiske prinsipper, konsekvensutredning og retningslinjer er beskriver planens intensjoner og vurderinger ligger bak. Plankartet består av oversiktskart som dekker hele kommunen og delplaner for Oppdal sentrum, Fagerhaug, Midtbygda, Festa, Lønset, Driva og Engan. Plankartet viser hva ulike arealer kan tillates brukt til.

Sluttvedtak av arealdelen til kommuneplanen opphever arealdelen fra 2006. Bestemmelsene og plankartet er juridisk bindende, og avklarer prosedyrer for saksbehandlingen, rettsgyldigheten for tidligere vedtatte planer og nærmere krav til bruken av områdene.

Retningslinjer har ikke juridisk virkning. De er imidlertid kommunestyrets instruksjon som gir nærmere avklaring av hvilke hensyn og forhold som skal dokumenteres og vurderes i videre saksbehandling.

1 Områder for bebyggelse og anlegg

Fortetting i Oppdal sentrum

Planen gir mulighet til å fortette Oppdal sentrum. Bestemmelsene legger opp til høyere utnyttning og gir rom for å bygge høyere. Bakgrunnen er ønsket om et mer levende og aktivt sentrum med korte avstander, å kunne utnytte eksisterende infrastruktur og en klimavennlig utbygging som genererer lite transport. Bestemmelsene gir krav til leke- og oppholdsplasser ute.

Boliger

Eksisterende boligområder er vist til boligformål. For regulerte områder gjelder tidligere vedtatte bestemmelser med de unntak som går fram av denne planen. Det er vist nye områder for boliger i Midtbygda og på vestsida av Oppdal sentrum. Disse ligger innenfor gangavstand til skole og sentrumsfunksjoner.

Fritidsbebyggelse

Planen omfatter både eksisterende og nye områder til fritidsbebyggelse. Nord for sentrum er det vist nye områder ved Kinnpiken og mellom E6 og Gamle kongeveg nord for Gorsetraket. Ved Sletvold – Hovden er det vist et lite nytt område som utvidelse av eksisterende område.

Vestover i kommunen er et område ved Midtbygda endret fra bolig til fritidsbebyggelse. Det er vist ett nytt område ved Hornlia, øst for Svorunda og to nye i områder øst for Dalsvatnet i Storlidalen. Områdene i ved Hornlia og i Storlidalen er i tidligere plan vist til LNF-område der spredt bebyggelse kan tillates.

Ved Driva er det vist to nye områder ved Lundlia og Fossem. Det siste er et eksisterende LNF-område sone 4 som er foreslått endret til byggeområde.

Offentlig og privat tjenesteyting

Skoler, barnehager, institusjoner og bygninger til offentlig administrasjon er vist til dette formålet. Det er ikke vist nye områder til tjenesteyting.

Næringsvirksomhet

Industriområdene hører under denne kategorien. Det er ikke vist nye områder til næringsvirksomhet.

Forretning

Forretninger, sørvis, hotell og utleie til overnatting er vist til formålet. Det er vist nye områder ved Kinnpiken, Stølen og Vangslia. I Stølen og Vangslia er det for å sikre høg utnytting av arealene satt som krav om at maks 10 % av parkeringen kan anlegges på bakken. Det forsettes at parkering løses i bygninger.

Idrettsanlegg

Idrettsanlegg og alpinløyper er vist til dette formålet. Planen viser noen endringer for alpinløypene i Vangslia.

Grav og urnelund

Områdene omfatter eksisterende og planlagt utvidelse av kirkegårder. Det er foreslått utvidelse av arealene ved Oppdal kirke og Lønset kirke.

Område for råstoffutvinning

Arealkategorien omfatter steinbrudd og masseuttak. Planen viser ett nytt område for råstoffutvinning ved Viken.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Arealkategoriene omfatter og viser eksisterende vegger, parkeringsplasser, gang- og sykkelveger, turveger, jernbane og flyplass.

Veger

Planen viser omlegging av fv 520 ved Viken, fra Vikakrysset til svingen sør for Barstadplassen og ny/omlegging av veg fra rv 70 til Vangslia.

Parkering

Det er foreslått endringer av parkeringsarealer ved Vangslia.

Turveger

Planen viser ny trase for skiløype i Gjevilvassdalen og øvre trase for skiløype fra Vangslia – Kinnpiken.

3 Grønnstruktur

Eksisterende friområder er vist. Det er ikke vist nye områder for grønnstruktur.

4 LNFR-områder

LNFR-områder omfatter mesteparten av kommunen og er områder til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift. Områder der det er ekspropriert rett til å drive reindrift er vist til LNFR, og resten til LNF.

LNF-områdene er delt i 3 soner:

Sone 1: LNF og LNFR- områder der det tillates ikke annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er tilknyttet landbruks- og reindriftnæring. Eksisterende tidligere godkjent spredt bolig-, ervervs-, og fritidsbebyggelse inngår i planen.

Sone 3: LNF-område der spedt bolig- og ervervsbebyggelse kan tillates

Sone 4: LNF-område der spredt bolig- og ervervs- og fritidsbebyggelse kan tillates

I områdene der spredt bebyggelse kan tillates er det gitt kriterier og omfang i hver sone innen planperioden i bestemmelsene.

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Innsjøer, elver og bekker er vist til område for bruk og vern av sjø og vassdrag. Det er gitt bestemmelser om krav til byggeavstand til ulike typer vassdrag for fritidsbebyggelse og spredt bebyggelse i LNF-områder.

6 Hensynssoner

Reindrift

Drivings- og flytteleier samt gjerdeanleggsplass ved Nerskogen er vist som hensynssone reindrift. Det er knyttet retningslinjer til hensynssonen om at det fortrinnsvis ikke skal gis dispensasjoner fra kommuneplanen innenfor hensynssonene, at tilrettelegging av ferdsel skal kanaliseres utenom hensynssonene og at det meste av inngrep og aktivitet innenfor hensynssonene vil medføre vesentlige negative konsekvenser for reindriften.

Gjennomføringssone med krav om felles planlegging for flere eiendommer

Gjelder områder i Vangslia, Stølen og Kinnpiken. Det er krav i bestemmelsene om at områdene skal planlegges samlet, og at det skal foreligge godkjent reguleringsplan for den enkelte sone før det kan gis tillatelse til tiltak eller deling av eiendom.

7 Båndleggingssoner

Områder som er båndlagt etter naturvernloven er vist som båndleggingsområder.

8 Faresone skred og ras

Det er angitt faresone for skred og ras for en del bygeområder. Det kreves at skred og ras skal utredes før reguleringsplan kan godkjennes.

BESTEMMELSER

1 Forholdet til eksisterende reguleringsplaner

For alle områder innen kommunen som er omfattet av tidligere vedtatt reguleringsplan, skal reguleringsplanen fortsatt gjelde. Innenfor delplanområdene gjelder kommuneplanens arealdel der det ikke er samsvar mellom arealdelen og eldre reguleringsplaner.

2 Krav om reguleringsplan

For alle områder for bebyggelse og anlegg er det krav til reguleringsplan før fradeling eller utbygging kan skje. Plankravet kan fravikes der det foreligger reguleringsplan og tiltaket er i samsvar med denne.

3 Forholdet til jordlova

I henhold til jordlovas § 2 b), annet ledd skal jordlova fortsatt gjelde inntil reguleringsplan er vedtatt.

4 Krav til løsninger for vannforsyning, avløp og veg

- Grunnforholdene skal dokumenteres før vann og avløpsplan kan godkjennes
- Ved flere enn 5 enheter er det krav om felles avløpsanlegg
- Hovedatkomstveger skal ikke være brattere enn 1:10

5 Krav til biloppstillingsplasser/parkering

Ved behandling av reguleringsplaner og søknad om tillatelse til tiltak kreves det minimum:

Kategori	Grunnlag per	Bil	Sykkel
Bolig	Boenhet	Min 1 derav 1 i garasje	Min 2
Fritidsbolig	Boenhet	Min 1	
Forretning, kontor mv	100 m ²	Min 2	Min 0,7
Hotell, herberge	Rom/leilighet	Min 0,7	Min 0,5
Industri og verksted	100 m ² BRA	Min 1	Min 0,2

6 Lekeareal og andre uteoppholdsplasser

I områder for boligbebyggelse skal det pr boenhet avsettes minimum 25 m² areal som er egnet for lek og opphold. Samlet uteoppholdsareal pr boenhet bør være minimum 50 m². Leke og oppholdsarealer skal være sikret opparbeidelse før det gis tillatelse til byggetiltak. Arealene skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt eller skyggelagt store deler av dagen og skal ikke plasseres under høyspent kraftlinje.

I områder for forretningsvirksomhet eller sentrumsformål der boliger er tillatt, skal det være lekeplass eller oppholdsareal ved inngang med størrelse min 50 m² som har maksimal gangavstand 50 m fra inngangen til de boligene den skal betjene. ?

Det skal avsettes en nærlekeplass som skal være min 2 daa pr 50 boenheter. Del av arealet skal være egnet for ballspill. Del av arealet skal være tilnærmet flatt, og ha jevn hard flate uten fast lekeutstyr. Skole-/barnehageområder og idrettsanlegg kan inngå som del av dette dersom det ellers er åpent for det. Areal smalere enn 10 m, brattere enn 1:3 samt areal med støynivå høyere enn 55 dB medregnes ikke.

7 Utnytting

Område type	Grad av utnytting	Gesimshøyde	Mønehøyde	Tomt
Heisnære områder til forretning innenfor delplan sentrum	% BYA min 40%, maks 60%	Min 6 m Maks 14 m	Maks 16 m	- Min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal - Maks 30% av bakkeareal kan nyttes til parkering
Forretning og næringsbebyggelse	Min 40% BYA Maks 70% BYA	Maks 14 m	Maks 16 m	- Min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal - Maks 30% av bakkeareal kan nyttes til parkering. - Arealer med gjennomføringszone, krav om felles planlegging i Vangslia og Stølen kan maks 10 % av totalt antall parkeringsplasser løses på bakken.
Konsentrert boligbebyggelse/ rekkehus innenfor reguleringsplan Oppdal sentrum	%BYA min 25% maks 60%	Maks 14 m	Maks 16 m	
Frittliggende boligbebyggelse	% BYA maks 40 %		Maks 8 m	
Område for fritidsbebyggelse innenfor delplan sentrum	% BYA maks 30%			Maks 1 daa
Område for fritidsbebyggelse innenfor delplan sentrum mellom E6 og Gamle kongeveg nord for sentrum	%BYA min 20% maks 30%			
Fritidsbebyggelse, unntatt innenfor delplan sentrum	%BYA maks 20%, Sum av bebygd og inngjerdet areal maks 40% av tomtearealet		4,5 m 6,0 m for oppstuggu fra gjennomsnittlig planert terreng	Maks 1 daa

Område type	Grad av utnyttning	Gesimshøyde	Mønehøyde	Tomt
Fritidsbebyggelse naust	BYA maks 25 m ²	2 m	3 m	
Fritidsbebyggelse i LNF-område Orkelsjøen	BRA maks 100 m ²	Maks 2,6 m over grunnmur		
Spredt fritidsbebyggelse i LNFR-område sone 1 i Gjevilvassdalen	BRA maks 120 m ²	Maks 2,6 m over grunnmur Ved "oppstuggu" maks 5,5 m over topp grunnmur på max 40% av grunnflate		
Spredt fritidsbebyggelse i LNFR-område i høgfjellet	BYA maks 35 m ²			

8 Områder for fritidsbebyggelse

Strømledninger skal legges i jordkabel.

Tomtegrenser skal plasseres mer enn 25 m fra alle bekker vist med navn på kartet.

Bebyggelse skal plasseres mer enn:

- 25 m fra turstier som er kartfesta, merka eller avtalefestet, preparerte skiløyper samt råk og rekster fra dal til fjells
- 20 m fra fulldyrka og overflatedyrka jord
- 100 m fra Skarvatnet
- 50 m fra elver og innsjøer
- 40 m fra eksisterende hytter ved fortetting av områder

Naust kan oppføres ved Skarvatnet, Ångårdsvatnet, Dalsvatnet og Orkelsjøen. Sammenbygging av 2-3 naust kan tillates dersom terrengforholdene tilsier det. Strandlinje skal i størst mulig grad tas vare på i forhold til terreng og vegetasjon. Maks mønehøyde er 3 m, maks gesimshøyde er 2 m og maks BYA er 25 m². Naust skal ha saltak med takvinkel 22-34°, og skal oppføres i tradisjonell byggestil. Det er ikke tillatt å sette inn pipe, vinduer eller innrede oppholdsrom.

9 Rekkefølgebestemmelser og krav til områder for forretning i Stølen og Vangslia

Planskilt kryssing av ski-/alpinløype skal være etablert før det kan gis tillatelse til tiltak i byggeområde som er lokalisert mellom skiløyper og nedfarter i Stølen og Vangslia.

I områder der det er vist gjennomføringszone med krav om felles planlegging kan det tillates maks 10 % av totalt antall parkeringsplasser på bakken.

10 Gjennomføringszone med krav om felles planlegging for flere eiendommer

Områdene skal planlegges samlet, og det skal foreligge godkjent reguleringsplan for den enkelte sone før det kan gis tillatelse til tiltak eller deling av eiendom.

11 Foresone skred og ras

Fare for skred og ras skal utredes før reguleringsplan kan godkjennes og nødvendige sikringstiltak skal utredes og gjennomføres før tillatelse til tiltak kan gis.

12 Landbruk, natur, friluft- og reindriftsområder sone 1 (LNFR-områder)

I LNF(R)-områdene tillates ikke annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er knyttet til landbruks- og reindriftsnæring, samt anlegg for produksjon av fornybar energi og infrastrukturprosjekt for reiselivsnæringa.

Eksisterende tidligere godkjent spredt bolig-, ervervs-, og fritidsbebyggelse inngår i planen. Byggearbeid, herunder påbygg/tilbygg på bestående bygninger og garasjer/uthus, kan tillates etter søknad om tiltak.

I høgfjellet tillates ikke vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse som ligger uten tilknytning til andre enheter (gruppe). I områder der bebyggelsen er samlet i grupper kan gis tillatelse til utvidelse med totalt bebygd areal inntil 35 m². Uthus skal fortrinnsvis ligge under samme tak som hytta. Flytting av eksisterende bygning betraktes som om det opprettes ny enhet.

13 LNF-områder sone 3 der spredt bolig- og næringsbebyggelse kan tillates

Spredt bolig- og næringsbebyggelse kan tillates dersom:

- Bebyggelse ikke er lokalisert nærmere enn 20 m fra fulldyrka og overflatedyrka mark
- Bebyggelse ikke er lokalisert i arealer med god produksjonsevne for skog
- Bebyggelse ikke er lokalisert i natur eller viltområder av nasjonal, regional eller lokal verdi
- Bebyggelse er knyttet til lokalt vegnett
- Avstand fra alle bekker vist med navn på kartet til tomtegrenser er min 25 m
- Byggeavstand til elver og innsjøer er min 50 m
- Byggeavstand til stier og turløyper er min 25 m

Dersom det oppstår en gruppebebyggelse på 2 eller flere boliger kreves reguleringsplan før tillatelse kan gis. Det samme gjelder ervervsbebyggelse utenom landbruk.

Område	Antall boliger som kan tillates i planperioden
3A RATE - LØNSET	2
3B ISHOEL - SVARTØIEN	5
3C NERSKOGEN	2
3D FAGERHAUG	10
3E BÅGGÅSTRANDA	13

14 LNF-områder der spredt bolig- og nærings- og fritidsbebyggelse kan tillates sone 4

Spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse kan tillates dersom:

- Bebyggelse ikke er lokalisert nærmere enn 20 m fra fulldyrka og overflatedyrka mark
- Bebyggelse ikke er lokalisert i arealer med god produksjonsevne for skog
- Bebyggelse ikke er lokalisert i natur eller viltområder av nasjonal, regional eller lokal verdi
- Bebyggelse er knyttet til lokalt vegnett
- Avstand fra alle bekker vist med navn på kartet til tomtegrenser er min 25 m
- Byggeavstand til elver og innsjøer er min 50 m
- Byggeavstand til stier og turløyper er min 25 m

Dersom det oppstår en gruppebebyggelse på 2 eller flere boliger eller fritidsboliger kreves reguleringsplan før tillatelse kan gis. Det samme gjelder ervervsbebyggelse utenom landbruk.

Område	Antall boliger som kan tillates i planperioden	Antall fritidsboliger som kan tillates i planperioden
4A KLEVGARDAN	5	10
4B DALSVATNET - LØNSET	10	30
4C LØNSET – SVORUNDA	5	15
4D SVORUNDA – FESTA	5	5
4E MORKA	10	20
4F TRONDA - ENGAN	5	10
4G ENGAN - SÆTRA	5	5
4H FAGERHAUG NORD	15	30

RETNINGSLINJER

1 Hensynssone reindrift

- a. Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindrifta ved vurdering av søknader om dispensasjoner fra kommuneplanen innenfor hensynssonene for reindrifta.
- b. All tilrettelegging av ferdsel skal kanaliseres utenom hensynssonene.

2 LNFR-områder

Gardsturisme er et viktig alternativ til tradisjonell utnyttelse av landbrukseiendommer, og det skal legges opp til å utnytte ressursene som finnes på den enkelte landbrukseiendom; dette i tråd med gjeldende føringer fra statens side. Det er et krav at lokalisering og formgivning av ny bebyggelse tilpasses landskapet og eksisterende byggeskikk på stedet i form, farge, materialvalg og størrelse.

3 Behandling av byggesøknader for fritidsbebyggelse i LNFR-området i Gjevilvassdalen

3.1 *Tilbygg til/ombygging av eksisterende bebyggelse (mindre vesentlig utvidelse)*

- a. Tilbygg til /ombygging av eksisterende bebyggelse bør ikke være større enn den eksisterende bebyggelse, og maks tilsammen 120 m² BYA. (Veranda/terrasse mer enn 0,5 m over bakkenivå medregnes i BYA).
- b. Tilbygg bør i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse slik at bygget framstår som en harmonisk enhet.
- c. Takvinkel på eksisterende og ny del bør være så lik som mulig. Taktekking på eksisterende og ny del må være lik.
- d. Om hytta påbygges med en "oppstuggudel" bør maks mønehøgde være 5,50 m over ferdig grunnmur. "Oppstuggudelen" bør ikke utgjøre mer enn 40% av BYA. Det forutsettes minst mulig planering.
- e. Vindusutforming bør være mest mulig lik på gammel og ny del og plasseres slik at fasadene blir harmonisk.

3.2 *Der bygningsrådet finner å gi dispensasjon for ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse:*

- a. Bebyggelsen bør maks være 120 m² BYA
- b. Gesimshøgde over grunnmur bør ikke være mer enn 2,6 m.
- c. Om hytta påbygges med en "oppstuggudel" bør maks mønehøgde være 5,50 m over ferdig grunnmur. "Oppstuggudelen" bør ikke utgjøre mer enn 40% av BYA. Det forutsettes minst mulig planering.
- d. Takvinkel bør være mellom 22 og 27 grader og taket bør tekkes med torv, tre eller skifer.

3.3 *Generelle retningslinjer*

- a. God terrengtilpassing bør tilstrebes, bebyggelse bør tilpasses terrenget, ikke omvendt. Oppdeling av bygningsvolum kan være et godt alternativ til terrenginngrep og bør vurderes.
- b. Bebyggelsen bør gis middels til mørke jordfarger. Skarpe kontraster bør unngås, også helt kvitt.

4 Nybygg, utvidelse og opprusting av fritidsbebyggelse og naust ved Store Orkelsjøen

I områder som ikke omfattes av disposisjonsplanen må det først vurderes om det er grunnlag for å gi dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-området.

4.1 Nybygg til erstatning for bestående bebyggelse.

- a. Maksimalt tillatt bebygd areal pr. feste bør ikke overstige 100 m², inkludert uthusfunksjoner, som fortrinnsvis skal ligge under samme tak,
- b. Bebyggelsen bør tilpasses terrenget og holdes så lavt i terrenget som mulig. Gesimshøyde over mur/pilarer skal ikke overstige 2,4 m. Ved pilarløsning skal alle åpninger mellom terrenget og undergulv være tettet. Det tillates ikke planering ut over det som er nødvendig for plassering av bebyggelsen.
- c. Bebyggelsen skal gis en enkel og harmonisk utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein. Vinduer skal være av moderat størrelse og oppdelt i ruter.
- d. Møneretningen skal som hovedregel følge terrengekotene. Bebyggelsen skal ha saltak mellom 20-27 grader. Taktekking skal utføres i materialer som har matt eller mørk fargevirkning; tretak, papp, shingel, torv eller andre materialer med mørk ikke-reflekterende overflate.
- e. Ved fargesetting skal det benyttes jordfarger (mørkebrunt, grått og mosegrønt) som har samhörighet med de naturgitte omgivelsene. Andre farger tillates ikke.
- f. Vann tillates innlagt i hyttene etter at det foreligger utslippstillatelse fra kommunen.
- g. Inngjerding av bebyggelsen tillates ikke.
- h. Oppføring av flaggstenger tillates ikke.

4.2 Tilbygg/opprusting

- a. Maksimal bebyggelse pr. feste er 100 m².
- b. Tilbygg må i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse slik at bygget fremstår som en harmonisk enhet.
- c. Takvinkel på eksisterende og ny del skal være lik. Taktekking på eksisterende og ny del skal være lik.
- d. Vindusutforming bør være mest mulig lik på gammel og ny del. Vinduene skal likevel ha moderat størrelse og være oppdelt i ruter. Vinduene skal plasseres slik at fasadene blir harmoniske.
- e. Ved fargesetting skal det benyttes jordfarger (mørkebrunt, grått og mosegrønt) som har samhörighet med de naturgitte omgivelsene. Andre farger tillates ikke. Har gammel hytte andre farger enn mørkebrunt, grått og mosegrønt, skal denne fargesettes med tillatte farger.

4.3 Naust

- a. Maksimalt bebygd areal pr. båtplass skal ikke overstige 20 m². Fellesnaust må i størst mulig grad unngås.
- b. Naust skal bygges i samsvar med tradisjonell naustbebyggelse med saltak og gavnl mot vatnet.
- c. Naust tillates ikke oppført nærmere sjøkanten enn 5 meter.
- d. Maksimal mønehøyde for naust er 3 m og gesimshøyde er 2 m.
- e. Naust skal ha saltak med takvinkel 22-34°. Naustbyggene skal oppføres i tradisjonell byggestil.
- f. Det er ikke tillatt å sette inn vinduer, pipe/ildsted eller innrede oppholdsrom.
- g. Materialbruk og fargesetting skal være som bestemmelser for fritidsbebyggelse