

Forslag til detaljreguleringsplan for **Brandhaugan II hytteområde**, del av gnr/bnr 190/1 og 191/1.

## **REGULERINGSBESTEMMELSER Brandhaugan II hytteområde, del av gnr/bnr 190/1 og 191/1.**

| <b>Behandling iht. Plan- og bygningslovens Kap.12</b>   | <b>Dato</b> | <b>Saksnr.</b> | <b>Sign.</b>           |
|---|-------------|----------------|------------------------|
| Privat planforslag fremmet av Ola Fjøsne<br><b>Forslagstillere:</b> Solveig Sandbløst Aalbu og Bernt Sveås Aalbu. | 29.10.2021  |                | OF                     |
| 1. gangs behandling i utvalg for bygg og arealplansaker.<br>Offentlig ettersyn og høring                          | 18.01.2022  | 22/1           | ARST                   |
| 2. gangs behandling i utvalg for bygg og arealplansaker - sluttvedtak   |             |                |                        |
| Vedtatt i kommunestyret   |             |                |                        |
| Siste revisjon av bestemmelser  |             |                | 26.01. 2022            |
| Siste revisjon av plankart  |             |                | 26.01. 2022            |
| Siste revisjon av VA - plankart   |             |                | 26.01. 2022            |
| Siste revisjon av planbeskrivelse   |             |                |                        |
|   |             |                | <b>Plan-ID 2020010</b> |

Den nye detaljreguleringsplanen vil erstatte gjeldende detaljreguleringsplan for Brandhaugen hytteområde, plan-ID 5021\_2011002, ikrafttredelsesdato 20.06. 2011.

### **§1 PLANENS HENSIKT**

Hensikten med planen var å legge til rette for 21 tomter – frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, annet uteopphold, turdrag, vei vann og avløp. Vannforsyning og utslipp av avløpsvann planlegges fra Vardammen VA. 4 tomter ble vedtatt tatt ut under 1. gangs behandling av planen. Ny nummerering er H1 – H17.

I forbindelse med at atkomsten til planområdet er lagt fra Osvegen, foreslås en snuplass lagt langs Brandhaugvegen.

### **§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. For tomtene H2 – H17 er det påkoblingsplikt til Vardammen VA. Eksisterende bebyggelse i planområdet kan tilknyttes Vardammen VA.

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

Forslag til detaljreguleringsplan for **Brandhaugan II hytteområde**, del av gnr/bnr 190/1 og 191/1.

2.4. 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 ( $L_{pAeq16}$ ) 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.

2.5. Snuplass, parkering P-1, atkomst til de nye hyttene, samt atkomst til tomt gnr/bnr. 191/12 skal bygges i henhold til plankart.

2.6. Vann og avløp til bebyggelse på tomtene H1 – H17 skal opparbeides i henhold til godkjent VA- plan/plankart, og være i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm.

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

2.8. Det tillates kun fjerning av vegetasjon og trær som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av atkomstveg og ledninger, eller hvor øvrige bestemmelser åpner for dette.

2.9 Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Belysning av utvendige fasader og frittstående utendørsbelysning tillates ikke.

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

#### **§ 3.1 Bebyggelse og anlegg**

Fritidsbebyggelse m/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. Ved oppføring av bygninger med to motstående takflater skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 6,0 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. Ved oppføring av bygninger med saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige 7,0 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. Ved oppføring av bygninger med pulttak skal maksimum gesimshøyde være 6 meter.

3.1.3. Utnyttelse frittliggende fritidsbebyggelse. Maks % - BYA = 30 %.

3.1.4. Bebyggelsen skal være tilpasset terrenget. Planering av terreng tillates kun for bebyggelse og parkering. Bygninger skal plasseres med massebalanse. For plassering av søknadspliktige bygninger, skal det i byggesøknaden vedlegges terrengsnitt som viser

Forslag til detaljreguleringsplan for **Brandhaugan II hytteområde**, del av gnr/bnr 190/1 og 191/1.

massebalanse. Ved nødvendig utskifting av masser for sikker byggegrunn, tillates dette innenfor rammene av massebalanse. Fritidsbolig på tomt H17 skal plasseres med topp grunnmur på kote-høyde 623.

3.1.5. Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass på hver tomt, med unntak av tomter uten kjøreadkomst. For tomter med gangadkomst skal det avsettes areal til minst 1 parkeringsplass per tomt på P1.

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

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.

3.1.8. Bygninger skal ha takteking av papp/shingel, tre, skifer, torv eller andre ikke reflekterende materialer. Bygningene skal ha saltak, pulttak eller to motstående takflater med takvinkel mellom 18 og 36 grader. Ved pulttak skal takvinkelen minimum være 11 grader. Solceller på tak kan tillates, men skal integreres i taket. Det skal ikke innføres fremmede arter ved bruk av torvtak.

3.1.9. Byggegrenser.

Byggegrense fra bekk til bebyggelse på tomt H17 er 10 meter. Byggegrense fra bekk til bebyggelse på tomt H10 er 15 m. Byggegrense mot dyrket mark er 10 meter.

3.1.10. Inngjerding av hele tomta tillates ikke. Sum av bebygd og inngjerdet areal skal være maks 40 % av tomtearealet. Gjerde skal settes opp på en slik måte at beitedyr ikke kan sette seg fast i det, eller bli innesperret på det inngjerdede arealet. Bruk av elektrisk gjerde er ikke tillatt.

3.1.11. Annet uteoppholdsareal (**AU1**).

Areal vist til annet uteoppholdsareal er felles for tomtene i planområdet. Innenfor arealet kan det foretas enkel tilrettelegging med eksempelvis bord, benker og grillplass mv.

3.1.12 Energianlegg (**EA1**)

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

Forslag til detaljreguleringsplan for **Brandhaugan II hytteområde**, del av gnr/bnr 190/1 og 191/1.

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

#### **3.2.1. Kjøreveg (PV1,)**

3.2.1.1. Ny veg over Vardamsflata sammen med del Brandhaugvegen med avkjørsel fra Osvegen gir atkomst til eksisterende/ny bebyggelse i Brandhaugan II hytteområde.

#### **3.2.2. Parkering (P1)**

3.2.2.1. Parkering P1 er felles for tomtene uten kjøreveg.

#### **3.2.3. Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1)**

3.2.3.1. Arealformål annen veggrunn – tekniske anlegg gir atkomst til den enkelte tomt. Under dette arealformålet kan det også oppføres støttemurer.

#### **3.2.4. Gangveg (GA1)**

3.2.4.1. Gangveg GA1 gir atkomst til tomtene H2 – H5.

### **§ 3.3. Grønnstruktur (Pbl § 12-5, nr. 3)**

#### **3.3.1. Turdrag (T1)**

3.3.1.1. Arealformål turdrag er til felles bruk for beboere i planområdet.

### **§ 3.5 Landbruks-, natur-, friluft og reindriftsområde (PBL §12-5 NR.5)**

#### **3.5.1. Landbruks-, -natur- og friluft og reindriftsområde generelt (LNFR)**

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

#### **3.5.2. Vern av kulturminner eller kulturmiljø –reismile (RM1)**

3.5.2.1. Det tillates ingen inngrep i arealformål reismile (RM1) vist på plankartet.

Forslag til detaljreguleringsplan for **Brandhaugan II hytteområde**, del av gnr/bnr 190/1 og 191/1.

#### **§4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (Pbl §12-6, §12-7, nr. 4)**

##### **4.1. Sikringszone frisikt (H140), faresone - høyspenningsanlegg, (H370), inkl. høyspenningskabler).**

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

4.1.3. Tillatelse til tiltak i faresone høyspenningsanlegg skal avklares med netteier.

##### **(Pbl §12-6, §12-7, nr. 6)**

##### **4.2. Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560), bevaring kulturminne – reismile (H570)**

4.2.1. Innen område for LNFR vist med hensynssone c) – bevaring naturmiljø tillates ikke inngrep i vassdraget eller kantvegetasjonen.

4.2.2. Innen område for LNFR vist med hensynssone c) – bevaring kulturminne tillates ingen inngrep i terreng eller vegetasjon.

4.2.3. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen).

#### **§5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

5.1. Teknisk infrastruktur (gangveg/kjøreveg, vann- og avløp) til den enkelte tomt (Dette gjelder tomtene H2 – H17), skal være opparbeidet før det gis før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på oppførte fritidsboliger.

5.2. Før det gis tillatelse til byggetiltak i del av planområdet med etablert vannforsyning fra Svorunda vannverk skal vannledningene i dette området kartlegges.

5.3. Før det kan gis brukstillatelse for fritidsbolig på H1 skal det foreligge godkjent løsning for utslipp av avløpsvann

5.4. Bom eller annen fysisk stengsel på Brandhaugveien skal være etablert før Brandhaugvegen kobles på Osvegen / eller senest før det gis igangsettingstillatelse på fritidsboliger i området.