



Detaljreguleringsplan for Kalvhåggån, gnr/bnr. 239/3

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

12.01.2026

Dato for egengodkjenning:

12.01.2026

Behandling i hht. plan- og bygningslovens kap. 12	Dato	Saks nr.	Sign.
Varsling oppstart av planarbeider	13.02.2025		AH
1. gangs behandling i Utvalg for bygg- og arealplansaker	17.06.2025	25/53	MDL
Offentlig ettersyn og høring av revidert plan	17.06 – 12.08.25		
2. gangs behandling i Utvalg for bygg- og arealplansaker	17.03.2026	26/17	MDL
Sluttbehandling i kommunestyret	19.03.2026	26/29	MDL

1 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planarbeidet er å realisere tomtene i planområdet og sikre adkomstveg til disse. Planen legger opp til etablering av frittliggende fritidsboliger med tilhørende anlegg.

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Adkomstveger

Nye adkomstveger i planområdet skal bygges i henhold til plankart og forprosjekt utarbeidet av Hoel & Sønner AS.

2.2 Vegetasjon og terrenginngrep

a) Naturlig vegetasjon skal tas vare på. Rehabilitering av terreng skal skje fortløpende etter inngrep. Stedlige masser tilbakeføres med toppdekket og stedegen vegetasjon. Dette gjelder også ledningsnett og andre nødvendige inngrep.

b) Fyllinger og skjæringer er kun tillatt der det trengs tilpasninger av skrånende terreng og det skal være massebalanse.

c) Overordnet overvannsplan skal legges til grunn ved etablering av overvannstiltak. Overvann skal fortrinnsvis håndteres/infiltreres på den enkelte tomt. Bekkeløp skal holdes åpne og kantvegetasjon skal ivaretas.

d) Det skal ikke plantes eller tilføres fremmedarter i planområdet. Dersom det oppdages planting eller innføring av fremmedarter kan kommunen pålegge den ansvarlige om å fjerne artene det gjelder. Det er ikke tillatt å anlegge gressplen.

e) Utgravde masser som skal tilbakeføres kan lagres innad i planområdet og maksimalt i 1 år, men ikke i områder avsatt til LNFR.

2.3 Automatisk fredede kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeid i marken.

2.4 Støv og støy i anleggsfasen

Opparbeidelse av infrastruktur (veg, vann og avløp) kan bare foregå mellom kl. 07.00 – 19.00, og er ikke tillat lørdag, søndag og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (LpAeq12) skal ikke overstige 60 dB. I tørre perioder skal veiene vannes/saltes ved behov.

2.5 Vannforsyning, avløpsanlegg og overvannshåndtering

Utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering. Uteområder skal ha permeable flater og overflatevann skal infiltreres på egen tomt eller tilliggende grønnstruktur. Nødvendige tiltak for overvannshåndtering skal etableres for å hindre flomskader i planområdet og til omgivelsene for øvrig. Kulvert og stikkrenner skal dimensjoneres for sikkerhetsklasse F2 (1/100) i henhold til TEK17 § 7-2.

Vann og avløp til bebyggelse opparbeides på den enkelte tomt, og skal være i henhold til gjeldende VA-norm og utslippstillatelser.

2.6 Riggplassering og massehåndtering

Riggplasser skal plasseres innenfor avsatt arealformål til nye tiltak (kjøreveg / annen veggrunn). Riggområdene skal ikke berøre regulert LNF-areal.

Ved overskytende jord- og steinmasser etter ferdigstilling av vegutbyggingen skal disse deponeres til godkjent massedeponi.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- **Situasjonsplan**

a) Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan med terrengsnitt og nordpil i målestokk 1:500

b) Disse tegningene skal vise:

- Eksisterende og planlagt bebyggelse og plassering av disse
- Ytre mål på tiltak, avstand til nabogrenser og avstand til midten av veg
- Nabobebyggelse med angitt møneretning
- Plassering og utforming av tilkomst, parkering og biloppstillingsplasser
- Eksisterende og planlagte kotehøyder på boligens inngangsplan, ved biloppstillingsplass og ved innkjøringa til tomta
- Terrengfall illustrert med eksisterende og planlagte terrengkoter og høydefall
- Nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner
- Forstøtningsmurer
- Tomtegrenser og byggegrenser
- Bevaring- og planting av vegetasjon
- Ledninger for vann og kloakk
- Overvannshåndtering

c) Minst 2 terrengprofiler vedlegges situasjonsplanen. Terrengprofilen skal legges til fasadelinjer. Kommunen kan kreve terrengprofiler for alle 4 hovedfasader. Terrenghøyder i profil skal angis i forhold til høyde på vegens senterlinje eller som høyde over havet. Både eksisterende og nytt terreng skal vises i profilet.

d) Kommunen kan kreve tegninger som viser bebyggelsens høydetilpasning i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

e) Trær utenom formålsområder som angår infrastruktur, og omriss for bebyggelse skal bevares. Hogst er kun tillat innenfor tidsperioden august-april.

- **Miljøforhold**

Alle fritidsboliger tilknyttet Oppdal kommunes renovasjonsordning for fritidsbebyggelse.

- **Utforming av bebyggelse**

a) Det skal legges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse, installasjoner og utomhusanlegg samt ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.

b) Bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng. Hovedbygning skal plasseres med møneretning langs høydekotene. Øvrige bygg kan plasseres i tunform så lenge dette ikke gir unødige terrenginngrep.

c) Alle bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 30 grader.

- d) Ny bebyggelse skal tilpasses slik at det oppnås en helhetsvirkning i forhold til eksisterende, tilstøtende bebyggelse og miljø. Inngrep på tomta skal konsentreres slik at mest mulig naturlig vegetasjon blir bevart.
- e) Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området framstår med et godt helhetlig preg.
- f) Fasader skal ha oppdelte vinduer. Store vindusflater skal unngås og vinduer over 1,7 m² skal deles opp. Det forutsettes bruk av arkitektoniske virkemidler for å dempe inntrykk av størrelse og refleksjon. Dette kan være i form av oppdeling, relieffvirkning, spesialtilpassa vinduer (refleksjonsreducerende), foranliggende konstruksjon eller takutstikk.
- g) Alle bygg skal ha ubehandla eller olja ytterkledning eller fargesettes i mørke, matte jordfarger som harmonerer med omgivelsene. Dette gjelder også vindskier, vinduer, listverk og alt anna utvendig materiale. Lyse kontrastfarger tillates ikke.
- h) Tak skal være i torv eller tre. Alle tak skal gi mørk, matt fargevirkning. Taktekking i tre er tillat med samme premisser som for ytterkledning. Torvtak er tillatt med fjelleng og mose, helst stedegen. Solceller kan tillates, da skal disse være ikke-reflekterende og integrerte i tak.
- i) Utendørs belysning skal begrenses. Eventuelt utelys for fritidsbolig skal plasseres på bygningsvegg og skal ha slik skjerm at kun bygg og nærmeste terreng lyses opp. Utelys som lyser utover og blander er ikke tillatt. Lyskilden skal ha en fargetemperatur på 2700 K eller varmere. Det kan bare settes opp 1 utelampe på hvert bygg. Lyset skal være styrt med bevegelsessensor.

3.1.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende

- a) Opparbeidelse av tomt skal skje i tråd med fellesbestemmelser.
- b) Maks BYA er 20%. Det tillates oppført en boenhet pr. tomt. I tillegg kan det oppføres garasje og anneks/uthus med tilhørende anlegg. For hovedbygning skal maksimalt BYA være BYA 150 m². Parkeringsareal på 18 m² pr. parkeringsplass inngår i beregning av BYA jf. veileder Grad av utnyttning.
- c) Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser på hver tomt.
- d) Tillatt maksimal mønehøyde er 6,0 m fra gjennomsnittlig terreng, maksimal gesimshøyde er 4,0 m
- e) Maks tillatt høyde på synlig grunnmur er 40 cm. Synlig grunnmur over 40 cm må forblendes med naturstein eller kledning. Ved bruk av påler skal åpninger tettes på solid og sikker måte, slik at beitedyr og vilt ikke kan komme under hytta, sette seg fast eller komme til skade.
- f) Det anbefales å plassere uteplass direkte på bakken. Ev. terrasse/platting skal regnes med i arealberegning for bebyggelsen. Terrasser/plattinger skal avtrappes etter terrenget for å unngå høye piler. Høyde på terrasser skal ikke overstige 50 cm over gjennomsnittlig høyde for ferdig planert terreng.
- g) Inngjerding av hele tomta tillates ikke. Det er tillatt å gjerde inn inngangsparti slik at beitedyr hindres atkomst til inngang og evt. terrasse/platting. Inngjerdede områder skal regnes med i arealberegningen for bebyggelsen. Eventuelle gjerder skal oppføres i tråd med kommunens gjerdeveileder. Inngjerding med bruk av strømtråd/nett tillates ikke. Eventuell inngjerding skal ikke hemme hevdvunne ferdselsårer, fri ferdsel eller beitebruk.
- h) Asfalt og belegningsstein i betong er ikke tillat brukt.
- i) Flaggstenger er ikke tillatt oppført.

j) Utendørs radio- og tv-antennar, og liknende innretningar skal plasseres minst mulig eksponert.

k) Innkjørsel til eiendommene gnr/bnr. 239/55 og 239/56 må utformes og muliggjøre snumuligheter for minimum dimensjonerende kjøretøy liten lastebil. Det kan etableres felles innkjørsel til dette formålet.

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

3.2.1 Tekniske anlegg

Ved fremføring av kablar og ledningstraseer skal alle skjemmende spor etter inngrepet utbedres og naturlig vegetasjon reetableres.

3.2.2 Veg, V

Offentlig veg.

3.2.3 Veg, PV

Privat veg regulert med kjørebanebredde 3,5 – 3,0 m. Internveier med avkjørsel fra Nerskogvegen som gir adkomst til eksisterende og ny bebyggelse. Veger skal utformes slik at beitedyr/vilt kan bevege seg mellom områdene. Inngjerding og/eller fradeling av vei tillates ikke. Rettigheter vedr. eksisterende adkomster videreføres i planen.

3.2.4 Annen veggrunn, AVG

Arealformålet annen veggrunn – grøntareal gir anledning til å etablere grøfter, nødvendig skjæringer og fyllinger. Alle terrenginngrep skal revegeteres. Arealet kan nyttas til anlegg for overvannshåndtering.

3.2.5 Annen veggrunn, AVT

Arealformålet annen veggrunn – tekniske anlegg gir adkomst til tomt enkelte tomt. Avkjørsel skal vises på situasjonsplanen ved søknad om byggetillatelse. Grøfter, tekniske installasjonar, inkludert mindre tekniske bygningar, samt nødvendige skjæringer, fyllinger, støttemurar tillates, men holdes fritt for vegetasjon som er til hinder for fri sikt mot vegtrafikk.

§ 3.3 Landbruks-, natur og friluftsområder (§ 12-5, nr. 5)

3.3.1 Landbruks-, natur og friluftsmål, LNFR

Innenfor området skal mark bevaras og være tilgjengelig for allmenheten.

Grunneiere og beitelag kan benytte områdene på vanlig måte.

Innenfor området skal det ikke iverksettes tiltak eller etableres bygg eller konstruksjoner som ikke er i direkte tilknytning til næring innenfor formålet LNFR.

§ 4 HENSYNSSONER

4.1 Frisikt, H140

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområder skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre synshindre med en høyde på over 0,5 meter eller tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær, stolper eller lignende kan tillates.

4.2 Ras- og skredfare, H310

Dersom det skal utføres byggetiltak innenfor faresone ras- og skredfare vist på plankartet må det utføres sikringstiltak i henhold til sikkerhetsklassen som byggetiltaket tilhører.

4.3 Hensyn reindrift, H520

Innen området skravert med hensynssone reindrift skal alle tiltak som ikke er ledd i opprettholdelse og videreføring av reindrifsvirksomheten godkjennes av reindriftsmyndighetene. Byggeområder – veier og annen veggrunn er unntatt denne bestemmelsen.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

5.1 Før igangsettingstillatelse

Infrastruktur skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis byggetillatelse av fritidsboliger.

5.2 Før brukstillatelse gis

Før brukstillatelse gis skal teknisk infrastruktur som veg, overvannshåndtering og evt. vann- og avløp være ferdig opparbeidet og godkjent av Oppdal kommune.