



Detaljregulering for Skarvasslia hytteområde, gnr/bnr 239/3 m.fl.

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 13.03.2026

Behandling i hht. Plan- og bygningslovens kap. 12	Dato	Saksnr.	Sign.
Varsling av oppstart av planarbeid	30.03.2023		AG
1. gangs behandling i Utvalg for bygg- og arealplansaker	27.08.2024	24/48	MADO
Offentlig ettersyn og høring	02.09.2024 – 14.10.2024		MADO
2. gangs behandling i Utvalg for bygg- og arealplansaker	21.04.2026	26/21	MADO
Sluttbehandling i kommunestyret	23.04.2026	26/42	MADO

§ 1 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planarbeidet er å fortette hytteområde Skarvasslia med nye fritidsboliger innenfor planavgrensningen, samtidig som myrområder tas vare på.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Byggegrenser

Byggegrense mot Skarvatnet er 50 meter, byggegrense mot hovedveg er 15 meter slik det er vist på plankartet.

2.2 Vegetasjon og terrenginngrep

- 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.
- Fyllinger og skjæringer er kun tillatt der det trengs tilpasninger av skrånende terreng og det skal være massebalanse.
- Overvann skal fortrinnsvis håndteres/infiltreres på den enkelte tomt. Bekkeløp skal holdes åpne og kantvegetasjon skal ivaretas.
- 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.
- 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 veien vannes/saltes ved behov.

§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

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 tomte
 - 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.



3.1.2 Miljøforhold

Alle fritidsboliger tilknyttes Oppdal kommunes renovasjonsordning for fritidsbebyggelse.

3.1.3 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 tomte 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. Takteking i tre er tillatt 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 ha bevegelsessensor, plasseres på bygningsvegg og skal ha slik skjerm at kun bygg og nærmeste terreng lys opp. Utelys som lyser utover og blender er ikke tillatt. Lyskilden skal ha en fargetemperatur på 2700 K eller varmere. Det kan bare settes opp 1 lampe på veggen ved utgangsdører, men maks 2 på hver hovedhytte og 1 på hvert anneks/uthus/garasje.

3.1.4 Fritidsbebyggelse – frittliggende

- a) Opparbeidelse av tomt skal skje i tråd med fellesbestemmelser.
- b) Maks BYA er 30%. Det tillates oppført en boenhet pr. tomt. Det tillates oppført inntil 3 bygninger pr. tomt.
- c) Det kan opparbeides maks 1 parkeringsplasser på hver tomt. f_P1 er gjesteparkering for tomtene.



- 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 tomte 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 tillatt brukt.
- i) Flaggstenger er ikke tillatt oppført.
- j) Utendørs radio- og tv-antenn, og liknende innretninger skal plasseres minst mulig eksponert.

3.1.5 Energianlegg

Innenfor området kan det oppføres nettstasjon for distribusjon av elektrisitet via jordkabler.

3.1.6 Vannforsyningsanlegg

Innenfor området kan det oppføres bygg til høydebasseng, pumpestasjon og andre nødvendige installasjoner for vannforsyning.

3.1.7 Naust

I områdene NT tillates oppført naust etter søknad til kommunen.

Bygningen skal oppføres med saltak med takvinkel 22-34° og med gavl mot vatnet. Maksimal mønehøyde er 3 m og maksimal gesimshøyde er 2 m. Naust skal bygges i én etasje og maksimalt bebygd areal skal ikke overstige 25 m². Bygningen skal plasseres minimum 3 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved normal vannstand. Plassering skal ikke hindre allmennhetens tilgang til strandsonen. Terreng og vegetasjon ved strandlinjen skal ivaretas.

Det er ikke tillatt å sette inn pipe, vinduer eller innrede for varig opphold. Naust skal benyttes til oppbevaring av redskap, utstyr og båt.

3.1.8 Uteoppholdsareal

Areal vist som «uteoppholdsareal» er felles for alle tomtene i planområdet. Innenfor dette området tillates ikke oppføring av bygninger, men det kan foretas enkel tilrettelegging med bord/benker/grillplass. Inngjerding av arealet tillates ikke.



3.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

3.2.1 Tekniske anlegg

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

3.2.2 Veg SV

Offentlig veg.

3.2.3 Veg PV

Internveier (PV1) med avkjørsel fra Nerskogvegen (SV) gir adkomst til eksisterende og ny bebyggelse. Rettigheter vedr. eksisterende adkomster videreføres i planen. PV2 er adkomst til avløpsanlegg for tømmebil/traktor, denne kan opparbeides i enkel standard (type traktorvei).

3.2.4 Parkeringsplass

F_P1 er fellesparkering. Det tilrettelegges for EL-billading på fellesparkering.

På parkeringsplassene skal det settes opp informasjonsskilt om hensyn til beite, natur og ferdsel.

3.2.5 Annen veggrunn

AVT_ Avkjørsel til tomt skal vises på situasjonsplanen ved søknad om byggetillatelse. Grøfter, tekniske installasjoner, inkludert mindre tekniske bygninger. Nødvendige skjæringer, fyllinger, støttemurer tillates.

3.2.6 Vannforsyning, avløpsanlegg og overvannshåndtering

Utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering. Uteområder skal ha permeable flater og overflatevann skal infiltreres på egen tomt eller tiliggende 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 skal opparbeides i henhold til godkjent VA-plankart, og i enhver tid være i henhold til gjeldende VA-norm. For nye fritidsboliger er det tilkoblingsplikt til fellesanlegg. For eksisterende fritidsboliger er det påkoblingsplikt til fellesanlegg ved utskifting eller oppgradering av eksisterende anlegg.

3.3 Grønnstruktur – turdrag

Området skal være felles for alle og fungerer som stiforbindelse ned til Skarvatnet og fellesarealer. Det er innenfor områdene ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som kommer i konflikt med områdets funksjon. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring og lignende er heller ikke tillatt.



3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål

Innenfor området skal mark og myr bevares 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

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 Støysone

Kvalitetskrav gitt i T-1442/21 tabell 2 gjøres gjeldende. Dette innebærer at alle boenheter skal ha stille side, hvor soverom kan plasseres. Videre skal utearealer etableres på stille side.

4.3 Faresone høyspenningsanlegg, inkludert høyspentkabler

Det tillates ikke utført byggetiltak i faresone for høyspenningsanlegg.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

5.1 Før igangsettingstillatelse

- a) Vann- og avløp infrastruktur skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis byggetillatelse av fritidsboliger.
- b) Avkjørsel fra FV6516 skal være opparbeidet i henhold til Statens vegvesens normaler (N100) før det gis byggetillatelse på tomtene K1-K8.

5.2 Før midlertidig brukstillatelse

- a) Veier, fellesparkering og adkomst skal være ferdig opparbeidet.
- b) Vann- og avløpsanlegg og tilknytning til anlegget skal være ferdig opparbeidet. Sammen med søknad om ferdigattest for anlegget, skal det vedlegges dokumentasjon på at drikkevannet er tilfredsstillende. Resultat fra analyser skal vedlegges.