

REGULERINGSBESTEMMELSER NEDRE STØLSLIA hytteområde – gnr/bnr. 298/5

Behandling iht. Plan- og bygningslovens Kap.12	Dato	Saksnr.	Sign.
Privat planforslag fremmet av Ola Fjøsne Forslagstiller: Arild Hagen	15.05.2023		OF
1. gangs behandling i kommunestyret	23.11.2023	23/183	ANRI
Offentlig ettersyn og høring	27.11.2023 – 17.01.2024 og 12.03.2025 – 23.04.2025		SYMY MADO
2. gangs behandling i utvalg for bygg- og arealplansaker - sluttvedtak	17.06.2025	25/54	MADO
Vedtatt i kommunestyret	26.06.2025	25/56	MADO
Siste revisjon av bestemmelser			
Siste revisjon av plankart			
Siste revisjon av VA - plankart			
Siste revisjon av planbeskrivelse			
			Plan-ID 2020004

§1 PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å legge til rette for 18 nye tomter - frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, annet uteopphold, vei, tilkobling til kommunalt, vann og avløp.

**§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. Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.

2.3. Bygge- og anleggsarbeid 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 (LpAeq16) skal ikke overstige 60 dB. I tørre perioder skal veier vannes/saltes ved behov. Retningslinjer for støy og luftkvalitet skal følges, jf. T 1442/2021 og T 1520.

2.4. Bebyggelsen skal til enhver tid følge de regler Oppdal kommune har for avfallshåndtering.

2.5. Vann og avløp til bebyggelse på tomtene H1 – H18 skal opparbeides i henhold til godkjent VA- plankart og kobles til kommunalt nett. Opparbeidelse/utførelse skal være i henhold til den gjeldende VA-norm.

2.6. Overvann skal i størst mulig grad løses på overflaten, fortrinnsvis med infiltrasjon på egen tomt og/eller gjennom naturlige løsninger som bekker, evt. ved etablering av torvtak m.m. Overvann skal håndteres på en slik måte at det ikke forvolder skade på eksisterende og ny bebyggelse, samt infrastruktur, i og utenfor planområdet.

2.7. For å redusere faren for overvannsflom tillates fjerning av gras og kvist som tetter bekkeløp i planområdet. Rensk av veggrøfter, stikkrenner og dreneringsgrøfter skal utføres ved behov. Graving i bekkeløpet er ikke tillatt.

2.8. Utendørs belysning begrenses til inngangspartier og - skal skjermes mot horisonten.

2.9 Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2021, tabell 2, gjelder for planen, med følgende presiseringer: boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (< 55 dB) med minst ett soverom med vindu vendt mot stille side (< 55 dB).

2.10 Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet kulturminner, skal arbeidet straks opphøre i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes Kulturminnemyndighetene i Trøndelag Fylkeskommune/Sametinget slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres, og evt. med vilkår for dette.

§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. Utnyttelse frittliggende fritidsbebyggelse. Maks %-BYA= 35%.

3.1.3 Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,0 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

3.1.4 Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass på hver tomt.

3.1.5. Bebyggelsen skal være tilpasset terrenget. Planering av terreng skal gjøres så skånsomt som mulig. For plassering av søknadspliktige bygninger, skal det i byggesøknaden vedlegges terrengsnitt som viser massebalanse.

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. På alle tomtene kan det nyttes saltak, eller tak med to motstående takflater. Saltak og tak med to motstående takflater skal ha en takvinkel mellom 18 og 38 grader. Bygninger skal ha taktekking av skifer, korrugerte taksteinplater, tre, integrerte solceller eller torv. Det skal ikke innføres fremmede arter ved bruk av torvtak.

3.1.9. Det tillates kun fjerning av vegetasjon som er nødvendig for plassering av bygninger og parkering. Berørt vegetasjon skal fremgå av situasjonsplan vedlagt byggesøknad.

3.1.10. Bygninger skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser.

3.1.11. Gjerder skal settes opp og vedlikeholdes på en slik måte at dyr ikke kan sette seg fast i det, eller bli innesperret på det inngjerdede arealet. Det tillates kun gjerde oppført i treverk eller stålnetting. Bruk av elektriske gjerder er ikke tillatt.

3.1.12. Annet uteoppholdsareal (AU1, AU2).

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.

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

3.2.1. Atkomst

3.2.1.1. Internveger (PV1 og PV2) med avkjørsel fra Gamle Kongeveg (OV1) gir atkomst til eksisterende/ny bebyggelse i Nedre Stølslia hytteområde. Internvegene skal bygges etter en standard som er godkjent for utrykningskjøretøy og som er godkjent av Oppdal kommune.

3.3.2. Annen veggrunn – tekniske anlegg - grøntareal (AVT1, AVG1))

3.3.2.1. Arealformål annen veggrunn – tekniske anlegg gir atkomst til den enkelte tomt. Under dette arealformålet kan det også oppføres støttemurer og gjøres tiltak i forbindelse med opparbeiding av atkomstveger.

3.3.2.2. Under arealformål annen veggrunn – grøntareal tillates tiltak som går på etablering av stedegen vegetasjon og tiltak i forbindelse med opparbeiding av atkomstveger.

§ 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.

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

4.1 Sikringssone frisikt (H140), støysone – gul sone iht. T-1442 (H220).

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

4.1.2 I Støysone – gul sone (iht. T-1442) kan ny bebyggelse oppføres/uteplass etableres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold jf. bestemmelse 2.9.

§5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (Pbl §12-7, nr.10)

5.1. Teknisk infrastruktur (kjøreveg, vann- og avløp) til den enkelte tomt skal være opparbeidet før det gis før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på oppførte fritidsboliger.

5.2. Avkjørsler fra fv. 6520 skal være opparbeidet i henhold til Statens vegvesens normaler (N100) før det gis byggetillatelse på tomtene H1 – H18.

5.3. For å unngå spredning av fremmede og skadelige arter, skal rutiner anbefalt av Statsforvalteren følges ved flytting av masser til området (jfr. Miljøvernavingens "Handlingsplan mot fremmede arter i Sør-Trøndelag).