

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BREESGÅRD TURISTSENTER, del av gnr/bnr. 183/1.

Behandling iht. Plan- og bygningslovens Kap.12	Dato	Saksnr.	Sign.
Privat planforslag fremmet av Ola Fjøsne Forslagstillere: Breesgård turistsenter AS	21.03.2019		OF
Bygningsrådets vedtak om offentlig ettersyn og høring	07.05.2019	19/35	ARHO
Offentlig ettersyn og høring	09.05 – 05.07. 2019		ARHO
2. gangs behandling i Bygningsrådet - sluttvedtak	26.08.2019	19/64	ARST
Vedtatt i kommunestyret			
Siste revisjon av bestemmelser		07.05. 2019	
Siste revisjon av plankart		07.05. 2019	
Siste revisjon av VA - plankart		07.05. 2019	
		Plan-ID 2017023	
		Dato 07.05. 2019	

Ny plan vil erstatte gjeldende detaljreguleringsplan med plan-ID 2012019.

§1 PLANENS HENSIKT

Formålet med planarbeidet er å vise arealformål slik som feltet er bygd ut, vise hytter eid av andre med egen tomtegrunn (H1 – H12) regulert til fritidsformål. Og i tillegg ønsker man å regulere inn 5 nye tomter (U1 – U5) til utleiehytter, der tomtene ikke skal fradeles. Bebyggelse på tomtene U1 – U5 vil ligge nærmere Breesbekken enn kravet til byggegrense satt i arealdelkommuneplan. Beliggenheten av disse tomtene er bestemt ut ifra topologi og ut ifra arealmessige hensyn (ta i bruk så lite dyrkamark som mulig).

§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. 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_{pAeq12}) skal ikke overstige 60 dB.

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

2.5. Tomtene H13 – H17 skal kobles til felles avløpsanlegg (AVL2) og vannforsyning fra Svorunda vannverk. Tomtene H1 – H12 til kobles til felles avløpsanlegg (AVL1) og vannforsyning fra Svorunda. Vann og avløp skal opparbeides i henhold til VA- plan/plankart og gjeldende VA – norm.

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

2

§3.1 Bebyggelse og anlegg

Areal avsatt til bebyggelse og anlegg inneholder følgende arealformål: Bolig (B1), næringsbebyggelse (TF1), campingvogn med spikertelt (C1 og TF1), annen offentlig eller privat tjenesteyting (OPT1), fritidsbebyggelse (H1 – H12), utleiehytter (U1 – U5).

3.1.1 For boligbebyggelse % max - BYA= 40%, for nærings/forretningsbebyggelse % min - BYA= 40%, maks - BYA =70%.

3.1.2. For bolig er max mønehøyde 9 meter.

3.1.3 For Servicebygninger er max gesimshøyde 8 meter og max mønehøyde 9,0 meter.

3.1.4 Servicebygninger/bolig skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 37 grader.

3.1.5 Taktekking skal ha en mørk matt farge.

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

3.1.7 Bygningene skal oppføres i, stavlaft, laft og / eller bindingsverk eller mur kledd med trepanel evt. forblendet med naturstein.

3.1.8 Områder regulert til Campingplass skal brukes til oppstilling av campingvogn/telt/spikertelt med tilhørende plass for bil. Spikertelt skal ha en maks gesimshøyde/mønehøyde på 2,8/3,2 meter og maks BRA (bruksareal) 15 m².

3.1.9. Infiltrasjonsareal (**AVL2**) skal utformes slik at beiteområde opprettholdes.

3.1.10. Areal vist til annet uteoppholdsareal **AU1** er felles for Breesgård turistsenter. Innenfor dette arealet kan det foretas tilrettelegging for allsidige utendørsaktiviteter – sport og lek. I tillegg kan området opparbeides med eksempelvis bord, benker og grillplass mv.

Fritidsbebyggelse (H1 - H12)

3.1.11. Det tillates oppført 1 fritidsbolig/boenhet pr. tomt.

3.1.12. Max BYA = 50%.

3.1.13 Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. tomt.

Utleiehytter (U1 - U5)

3.1.14 Det tillates oppført en utleiehytte med tilhørende garasje/anneks/uthus pr. tomt.

3.1.15. På tomtene skal maksimal mønehøyde ikke overstige 7,0 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

3.1.16. Utnyttelsesgrad (BYA) pr. tomt for utleiehytter er maks. 30 %.

3.1.17. Bebyggelsen skal være tilpasset terrenget.

3.1.18. Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser på hver tomt av tomtene.

3.1.19. På fasader skal det kun benyttes jordfarger som harmonerer med omgivelsene.

3.1.20. Utleiehytter 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.

3.1.21. Bygninger skal ha taktekking av ikke reflekterende materialer. Bygningene kan ha saltak, pulttak eller to takflater med takvinkel mellom 22 og 35 grader. For pulttak tillates takvinkel ned til 10 grader. Flatt tak på deler av bygningene (inngangsparti/carport) kan tillates. Solceller på tak kan tillates, men skal integreres i taket.

3.1.22. Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses terrenget. Ved opparbeidelse av tomtene skal massebalanse tilstrebes.

3.1.23. Inngjerding av tomtene tillates ikke.

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

3.2.1 Kjøreveg (V1)

Vedtatt detaljreguleringsplan for BREESGÅRD TURISTSENTER, del av gnr/bnr. 183/1.

3.2.1.1. Kjøreveg/avkjørsel V1 gir atkomst til eksisterende/ny bebyggelse i Breesgård turistsenter, samt til grunneiendommen gnr/bnr. 183/1.

§3.3 Grønnstruktur (GS1) **(§ 12-5 nr. 5)**

3.3.1. På felles friområde er det forbud mot camping og parkering av motorkjøretøyer.

§3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BD1) **(§ 12-5 nr. 6)**

3.4.1. Badedam kan brukes til etterfylling av slokkevann.

§3.5 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) **(§ 12-5 nr. 5)**

3.5.1 Landbruks-, -natur- og frilufts 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 **(§§ 12-6, 12-7, nr. 4 og 11-8)**

4.1 Faresone – ras og skred (H310), sikringssone nedslagsfelt drikkevann (H110) og sikringssone frisikt (H140).

4.1.1 Det skal ikke utføres byggetiltak innen faresone ras- og skred vist på plankart.

4.1.2. I hensynssone sikringssone nedslagsfelt drikkevann tillates ikke tiltak eller bruk/aktiviteter som kan medføre fare for forurensing av grunnvannsområdet.

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

(Pbl §12-6, §12-7, nr. 6)

4.2 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560).

4.2 1. Innen område LNFR og turistformål med hensynssone c) – bevaring naturmiljø tillates ingen inngrep i terreng eller vegetasjon.

§5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1. Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp) til den enkelte tomt skal være opparbeidet før det gis ferdigattest på fritidsboligene på tomtene U1 – U5.

5.2. Uttak for slokkevann skal etableres før det gis brukstillatelse/ferdigattest på de nye fritidsboligene på tomtene U1 – U5.