



## Gorsetgrenda Øvre

---

Reguleringsbestemmelser (sist oppdatert 17.01.2023)

Detaljregulering

PlanID 20190004

Fremmet: Harald Rogstad

Saksnummer

Behandling etter plan- og bygningslovens kapittel 12	Dato	Saks nr.	Signatur
Utvalg for bygg- og arealplansaker	11.05.21	21/28	ARST
Kommunestyret	31.05.21	21/81	ARST
Kommunestyret vedtak	27.01.22	22/7	MADO
Endring av bestemmelser i delegert sak	26.10.22	22/589	MADO
Endring av bestemmelser i utvalgssak	17.01.23	23/3	MADO

### 1. Planens hensikt

---

Planforslaget er en omregulering av en mindre del av gjeldende reguleringsplan «Reguleringsplan for Gorsetgrenda» vedtatt 09.09.2009.

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av 8 fritidseiendommer med tilhørende infrastruktur på eiendommen GID 295/1 som i dag er regulert til LNF-formål

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

- 2.1 Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Trøndelag Fylkeskommunes kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd
- 2.2 Overvannshåndtering  
Overordnet overvannsplan og -notat skal legges til grunn ved etablering av overvannstiltak. Alle enkelttomter skal håndtere eget overvann. Overvann fra fellesområder skal håndteres som vist i overvannsplan. Ved overvannsberegninger er det særlig viktig å legge til grunn en konservativ



betraktning som gjør at avrenningen ikke øker som følge av utbyggingen. Overvann skal håndteres på en slik måte at det ikke forvolder skade på eksisterende og ny bebyggelse i og utenfor planområdet.

### 2.3 Universell utforming

Ved utforming av bebyggelse og uteområder skal det tas hensyn til prinsippene om universell utforming beskrevet i PBL§ 1-1 og 29-3 samt gjeldende tekniske forskrifter.

### 2.4 Estetisk utforming og tomteopparbeidelse

Terrenginngrep skal utføres så skånsomt som mulig og på en måte som gir minst mulig sår i terrenget.

Ny bebyggelse med tilhørende uterom og andre tiltak skal plasseres slik at landskapsbildet opprettholdes best mulig ha god estetisk utforming som passer inn i området. Naturlig vegetasjonslag skal skaves av og legges til sides før bygging/inngrep. Dette vegetasjonslaget skal legges tilbake etter tiltak. Området skal ikke beplantes med trær, stauder eller blomster.

### 2.5 Reetablering av terreng

For areal som blir fysisk berørt av anleggsvirksomhet knyttet grøfter for va-anlegg, overvann samt skjæringer og fyllinger knyttet til veibygging, skal en søke å reetablere til opprinnelig vegetasjon. Tilsåing med ordinært grasfrø tillates ikke. Det kan nyttes naturengblandinger basert på frø fra regionen eller la områdene reetablere seg uten tilsåing. Naturengblanding velges ut i samråd med Norsk Landbruksrådgivning eller fagkompetanse fra NIBIO. Kunstgjødsel eller kalk skal ikke brukes.

### 2.6 Avfallshåndtering

Husholdningsavfall fra fritidsbebyggelsen skal bringes til kommunens returpunkt ved Gamle Kongevei.

### 2.7 Anleggsstøy og støv

Bygge- og anleggsvirksomhet kan bare foregå i tidsrommet 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt på lørdager, søndager og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (LpAeq16) skal ikke overstige 65dB.

Ved sjenerende støvplager i forbindelse med anleggsvirksomheten skal vegnettet vannes eller saltes.

### 2.8 Riggplan

Riggplasser skal etableres ved igangsetting av opparbeidelse av området. Riggplassene skal passeres i henhold til riggplan som er utarbeidet for dette tiltaket. Riggområdene skal ikke berøre regulerte LNF-areal.

### 2.9 Byggesøknad

Med byggesøknad for bebyggelse på tomt skal det følge en situasjonsplan i M=1:500 som viser bebyggelsens plassering, opparbeidelse av uteareal, terrengbearbeiding, eventuelle forstøtningsmurer, avkjørsel og parkeringsløsning. Valg av farger på bebyggelsen skal følge byggesøknaden.



Høyde på topp grunnmur skal fastsettes med høydekote og gå frem av byggesøknaden. Byggesøknaden skal også vedlegges et tverrprofil av tomta der bygninger, tekniske anlegg og terrengbearbeiding vises.

- 2.10 Krav til snølast.  
Nye bygg skal konstrueres slik at de tåler en snølast på tak på 5,5 kN/m<sup>2</sup> (NS 3491-3)
- 2.11 Forebyggende radontiltak  
Byggeteknisk forskrifts (TEK17, § 13-5 Radon) krav til forebyggende radontiltak og grenseverdier skal følges.

### 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

##### 3.1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende FBF

- a. Den enkelte tomt er vist på plankartet med påført tomtenummer og tomtestørrelse
- b. Bebyggelsen skal plasseres på tomta på en måte som hensyntar nødvendig tilpassing til terreng og omgivelsene.
- c. Bebyggelse og anleggstiltak skal underordne seg naturpreget i området, med omfang, utforming og fargevalg som harmonerer med omgivelsene.
- d. Fargesetting skal være dempet/mørke farger.
- e. Fjernvirkning av bebyggelsen skal unngås mest mulig slik at hovedtrekket i landskapet bevares.
- f. Tillatt utnyttelsesgrad er maks 25 % BYA pr. tomt. **Hovedbygning skal ha alle funksjoner som en boenhet. Ekstra soverom/bad/øvrige funksjoner kan komme som tilbygg fremfor frittstående bygg. Dette skal fremgå av plantegning vedlagt byggesøknaden. Dersom bygningsmassen på tomta bygges sammen skal hovedbygg maksimalt være 150 m<sup>2</sup> BYA, og de mindre enkeltelementene skal terrasseres og/eller forskyves på en slik måte at de tar opp terrenget og at unødvendige skjæringer og fyllinger unngås. For tomt 1 skal maks størrelse på hovedbygning være BYA 225 m<sup>2</sup>. Dersom bygningselementene ikke bygges sammen, skal likevel hovedbygning være maksimalt 150 m<sup>2</sup>.** Parkeringsareal på 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass inngår i beregning av BYA jf. veileder Grad av utnytting.
- g. På tomt 1 kan det oppføres inntil 2 bygninger. Fritidsbolig og uthus.  
På tomt 2-8 kan det oppføres inntil 3 bygninger. Fritidsbolig, uthus og anneks.
- h. For hver fritidsbolig skal det opparbeides 1 parkeringsplass.
- i. Husdyr skal periodevis kunne beite i hele planområdet, inkludert deler av byggeområdene avsatt til fritidsbebyggelse.  
Inngjerding av hele tomta tillates ikke. Det tillates inngjerding ved bebyggelsenes inngangsparti begrenset til 20 m<sup>2</sup>, samt parkeringsplass.



Område som skal gjerdes inn og gjerdets utforming skal skje i samråd med-, og godkjennes av beitebruker og til enhver tid hjemmelshaver til GID 295/1. Kommunes gjerdevelider skal legges til grunn for utforming av gjerde.

- j. Maksimal tillatt mønehøyde er 7 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 24 og 38 grader.
- k. Maksimal tillatt grunnmurshøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 0,7 m.
- l. Sokkeletasje kan tillates på alle tomter unntatt tomt FBF2, Tomt 2.
- m. Som takteking skal alle tak ha torv.
- n. Flaggstang tillates ikke.
- o. Belysning som kun har til hensikt å belyse utvendige fasader tillates ikke.
- p. Inngangsport til tomt med takoverbygg og tett port tillates ikke.
- q. Fast dekke i form av asfalt, betongstein eller tilsvarende tillates ikke. Gangarealer mellom parkering og bebyggelse, og mellom bygninger skal ikke være bredere enn 1,0 m.
- r. Takvann skal infiltreres i frostfri grunn på tomta.

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

### 3.2.1 Kjøreveg KV

KV1 er privat veg regulert med kjørebanebredde 4,0 m med nødvendig breddeutvidelse i kurver og kryss.

KV2 er privat veg regulert med kjørebanebredde 3,5 m med nødvendig breddeutvidelse i kurver og kryss.

Tekniske anlegg som vann- og avløpsledninger og kabler kan legges i kjørevegen.

Kjørevegene skal opparbeides med stikkrenner og grøfter som er dimensjonert i henhold til TEK17 § 7-2 for 200-års flom + klimapåslag.

### 3.2.2 Annen veggrunn - grønntareal

Tekniske anlegg / infrastruktur (Va- og avløpsledninger) kan etableres innenfor annet vegareal. Arealet kan også nyttes til anlegg for overvannshåndtering.

Skjæringer- og fyllingsskråninger skal revegeteres i tråd med fellesbestemmelsenes pkt. 2.5 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 (LNF)

I LNF-områdene, med unntak av hensynssonene H560\_1 kan det plasseres kabelgrøfter for elforsyning, vann- og avløpsanlegg og anlegg for overvannshåndtering.

Kabelgrøft for spillvannsledning fra tomt 1 og til koblingspunkt S2 i VA-plan kan etableres i henhold til revidert VA-plan, datert 29.09.2023 og gjennom hensynssone H560\_1.

Nettstasjon for elforsyning kan plasseres i L 3.



Fordrøyningsanlegg for overvann kan plasseres i L 2.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Hensynssone naturmiljø (H560\_1)

Innen sonen H560\_1 tillates ingen form for tekniske tiltak i form av graving, deponering eller kjøring med kjøretøy ut over skjøtsel av området.

Graving av spillvannsledning fra tomt 1 og til koblingspunkt S2 i VA-plan, datert 29.09.2023 er likevel tillatt. Terreng reetableres i tråd med punkt 2.5 i bestemmelsene, og etter beskrivelse for revegetering fra Natur og Samfunn.

Områdene kan på snødekt mark nyttes til lek og friluftsliv.

Ordinær beiting tillates og skal gjerne stimuleres. For å hindre nedgroing av områdene kan busker og kjerr fjernes. Dette skal primært skje på frossen mark og i samråd med landbruksetaten i Oppdal kommune.

### 4.2 Hensynssone naturmiljø (H560\_2 – H560\_4)

Langs bekkeløp avsettes det en hensynssone på 12 m for å bevare kantvegetasjon. Hogst og fjerning av kratt tillates ikke. Bekkeløpet gjennom hensynssonene skal bevares. Grøft for vann- og avløpsledninger kan krysse hensynssonene.

## 5. Rekkefølgekrav (§12-7 nr. 10)

---

### 5.1 Riggområder

Før opparbeidelse av veg og VA-anlegg starter skal nødvendige riggplasser være opparbeidet og klargjort. Utarbeidet riggplan skal følge byggemelding til veg og VA-tiltak.

### 5.2 Før igangsettingstillatelse gis på opparbeidelse av veg-, vann-, avløps- og overvannsanlegg

Vann- og avløpsanleggene skal prosjekteres i henhold til VA-normen for Oppdal kommune. Teknisk plan for disse anleggene skal være godkjent av Oppdal kommune.



### **5.3 Før brukstillatelse gis på fritidsboliger**

Før brukstillatelse gis skal teknisk infrastruktur som veg, vann, avløp og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet og godkjent av Oppdal kommune. Samtlige boenheter skal være påkoblet felles vann- og avløpsanlegg.

### **5.4 Skjøtselsplan**

Det skal utarbeides en skjøtselsplan for naturtypen hagemark på eiendommen gnr/bnr 295/1 før igangsettingstillatelse kan gis. Lokaliteten skal skjøttes i tråd med planen.