

Forslag til detaljreguleringsplan for STAVÅLØKKEN ØSTRE hytteområde – endring, del av gnr/bnr 292/1.

Behandling iht. Plan- og bygningslovens Kap.12	Dato	Saksnr.	Sign.
Privat planforslag fremmet av Ola Fjøsne Forslagstillere: Ingrid Jørstad Braut og Kjell Jørstad Braut	20.05.2021		OF
1. gang behandlet i utvalg for bygg og arealplansaker	18.01.2022	22/2	ARST
Offentlig ettersyn og høring			
2. gangs behandling i utvalg for bygg og arealplansaker - sluttvedtak	21.06.2022	22/29	SYMY
Ny sluttbehandling i kommunestyret	06.10.2022	22/101	SYMY
Siste revisjon av bestemmelser		10.10.2022	
Siste revisjon av plankart		26.01.2022	
Siste revisjon av VA - plankart		26.01.2022	
			Plan-ID 2020012

§1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen var å legge til rette for 8 nye tomter – frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, område for annet uteopphold, skiløype, vei vann og avløp. 2 tomter ble vedtatt tatt ut under 1. gangs behandling av planen. Ny nummerering av tomtene er H1 – H6.

§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 (L_{pAeq16}) skal ikke overstige 60 dB. I tørre perioder under anleggsperioden skal veiene vannes/saltes etter behov.

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

2.5 Tomtene H1 – H6 skal tilkobles godkjente vann – og avløpsanlegg.

Dato: 10.10.2022

Forslag til detaljreguleringsplan for STAVÅLØKKEN ØSTRE hytteområde – endring, del av gnr/bnr 292/1.

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. myrdrag og 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.

2.8. Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Min. 70% av lyskjeglene skal vende ned.

2.9. Det tillates kun fjerning av vegetasjon som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av atkomstveg og ledninger, eller hvor øvrige bestemmelser åpner for dette. Middelaldrende og gamle furutrær skal ikke fjernes, ut over det som er nødvendig for oppføring av bygninger og etablering av infrastruktur.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §§ 12-5, nr. 1 og 12-7)

3.1 Fritidsbolig m/tilhørende anlegg, (H1 – H6) og fradelte tomter med egne gårds- og bruksnummer.

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. Bygningene skal ha saltak, pulttak eller to motstående takflater med takvinkel mellom 22 og 36 grader. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,0 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 m over gjennomsnittlig, planert terreng. For tomtene H1 – H6 er maks byggehøyde 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng

3.1.3. Utnyttelse frittliggende fritidsbebyggelse. Maks % - BYA = 30 %. Parkeringsareal medregnes i grad av utnytting.

3.1.4. Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass på hver tomt.

Forslag til detaljreguleringsplan for STAVÅLØKKEN ØSTRE hytteområde – endring, del av gnr/bnr 292/1.

3.1.5. På fasader skal det kun benyttes middels til mørke jordfarger som harmonerer med omgivelsene. Store glassflater skal ha deling.

3.1.6. 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, og være tilpasset eksisterende bebyggelse i planområdet

3.1.7. Bygninger skal ha taktekking av tre, skifer, torv eller andre ikke reflekterende materialer. Solceller på tak kan tillates, men skal integreres i taket. Det skal ikke innføres fremmede arter ved bruk av torvtak.

3.1.8. Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses terrenget. Ved opparbeidelse av tomtene skal massebalanse tilstrebes. Eksisterende vegetasjon i utenomhusarealene skal i størst mulig grad bevares. Tomtene H1 – H6 skal opparbeides med massebalanse. Dette skal ved byggesøknad vises på situasjonsplan og minst to terrengsnitt.

3.1.9. Areal vist til annet uteoppholdsareal **AU1** er felles for tomtene i planområdet. Innenfor dette arealet kan det foretas enkel tilrettelegging med eksempelvis bord, benker og grillplass mv.

3.1.10. Infiltrasjonsareal (**AVL1**) utformes slik at utmarksbeite kan opprettholdes.

3.1.11. Turdraget **T1** kan ha en min. bredde på 4,0 meter og skiløypa **SL1** skal ha en bredde på 8,0 meter. Innenfor formålet tillates nødvendig rydding av vegetasjon og tilrettelegging for formålet.

3.1.12. Inngjerding av hele tomta tillates ikke. Sum av bebygd og inngjerdet areal skal være maks 40 % av tomtearealet. Gjerde skal settes opp på en slik måte at beitedyr ikke kan sette seg fast i det, eller bli innesperret på det inngjerdede arealet. Bruk av elektrisk gjerde er ikke tillatt.

§4 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR **(Pbl §12-5, nr. 2)**

4.1 Kjøreveg (PV1)

4.1.1. Atkomst til eksisterende/ny bebyggelse i STAVÅLØKKEN ØSTRE hytteområde - endring er ved bruk av utvidet avkjørsel frå Gamle Kongeveg, og videre bruk av eksisterende vegnett. Det skal opparbeides nye intern atkomst til tomt gnr/bnr. 292/57.

Avkjørsler/internveger gir også atkomst til grunneiendommen gnr/bnr. 292/1.

Forslag til detaljreguleringsplan for STAVÅLØKKEN ØSTRE hytteområde – endring, del av gnr/bnr 292/1.

4.2 Annen veggrunn-tekniske anlegg (AVT1)

4.2.1. Arealformål annen veggrunn-teknisk anlegg gir atkomst til tomter i planområdet.

§5 LANDBRUKS-, NATUR-, FRILUFTS OG REINDRIFTSOMRÅDE

5.1 Landbruks, -natur- og friluftss og reindriftsområde generelt. (LNFR)

5.1.1. Innenfor landbruksområde tillates bare oppført bygninger, anlegg og konstruksjoner som er ledd i opprettholdelse og videreføring av landbruksvirksomheten.

§6 HENSYNSSONER

(Pbl §12-6, §12-7, nr. 4)

6.1 § 11-8. Sikringssone a.1) - frisikt (H140)

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

§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1. Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp) til den enkelte tomt skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse på tomtene H1-H6. Vann og avløp skal opparbeides i henhold til godkjent VA-plan/plankart, og være i henhold til den enhver tid gjeldende VA-norm. Før det kan gis igangsettingstillatelse for fritidsbolig på tomt H1-H6 skal det lages en helhetlig plan samt gjennomføres tiltak for håndtering av overvann i hele planområdet.

7.2. Før det gis igangsettelsestillatelse for hytter på H1-H6 skal ferdselsårer i området skiltes/merkes tydelig.

7.3. VA1 må registreres av mattilsynet før igangsettelsestillatelse for utbygging kan gis.

7.4. Før det gis igangsettingstillatelse på H1 og H2 skal det fremlegges dokumentasjon på at borebrønn på gnr/bnr 292/9 har tilstrekkelig kapasitet.