

PLANOMRÅDET

1. Beliggenhet

Planområdet ligger ca. 11 km vest for Oppdal sentrum, ved Vardammen som ligger ved inngangen til Gjevilvassdalen. Planområdet grenser i nord mot gnr. 187/bnr. 1 gnr. 188/ bnr.4. I vest grenser planområdet mot gnr. 186/bnr. 7, gnr. 188/bnr. 31 og gnr. 188/bnr. 2. I sør grenser området mot gnr. 186/bnr. 1. I øst grenser området mot 189/bnr. 1, gnr. 188/bnr. 3 og gnr 192/bnr. 1.

2. Topografi og vegetasjon

Planområdet er sørøstvendt og har et jevnt hellende terreng som består av lauvskog og furu. Man vil prøve å ta mest mulig vare på den vegetasjonen som finnes, og ved bebyggelse på de høyereliggende områdene må en ta ekstra godt vare på vegetasjonen for å skjerme bebyggelsen.

3. Grunnforhold

Grunnen består av grus, morene, noe svartjord og myr.

4. Eiendomsforhold

Planområdet er på ca. 240 da, atkomstveier, dyrket mark og eksisterende bebyggelse inkludert. En del av området har opparbeidede veier og er bebygd. Området som skal reguleres til nye fritidstomter eies av Gisle Hoel.

5. Forhold til overordna planer

Planen er i samsvar med gjeldende kommuneplan. I kommuneplanen er området vist som byggeområde fritid.

6. Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse er vist på plankart med gards- og bruksnummer.

PLANFORSLAGET

1. Bebyggelsen

I planforslaget er det regulert inn 50 nye tomter på eiendommen 288/1/4 og 9. 24 små tomter blir konsentrert rundt 3 tun. Det totale området som inngår i planforslaget er på ca. 240 da. Her utgjør dyrket mark ca. 80 da, ubebygde område ca. 102 da, veier og parkering ca. 7 da, eksisterende bebyggelser ca. 15 da og resten av arealet på ca. 36 da utgjør 50 nye fritidstomter. Maksimalt tillatt bebygd (BYA) areal på tomtene er 25 %.

2. Atkomst – parkering

Området har atkomst direkte fra Gjevilvassvegen. Atkomst er sikret ved utvidet bruk av eksisterende avkjørsel ved Vardammen. Fra denne avkjørselen skal det bygges ny vei. Det skal holdes vintervei og opparbeides sommer- og vinterparkering til hver enkelt tomt.

Parkeringsplasser med plass til to biler for hver hytte vil bli opparbeidet ved tunbebyggelsen. Ellers skal det opparbeides parkering med plass til to biler for hver av de andre hyttene.

3. Kulturminneområder

Et steingjerde med noen åpninger og varierende høyde/bredde 0,5m/1m, samt et område med 1 meters bredde på hver side av gjerdet bevares som kulturminneområde.

4. Vann – avløp

Det skal bygges felles vann- og avløpsanlegg for det nye området.

Det skal bygges renseanlegg for avløp og vannforsyningsanlegg med vann fra kilde/borebrønner.

Avløpsplanen er utarbeidet etter ny forskrift av 01.01.07.

5. Renovasjon

Området dekkes av kommunal renovasjon.

6. Skiløyper

I området er det innregulert skiløyper som er en del av det etablerte løypenettet i Oppdal.

7. Arealoversikt

Nye fritidstomter H1 – H27 (26 tomter)	ca 26 da
Nye fritidstomter L5 – L39 (24 tomter)	ca 10 da
Veier, atkomst	ca 7 da
Eksisterende tomter	ca 15 da
Ubbygde område	ca 102 da
Dyrket mark	ca 80 da
<hr/>	
Regulert område	ca 240 da

Reguleringsbestemmelser VARDAMMEN HYTTER

Gnr. 188, bnr 1/4/og 9

Planområdet

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:3000.

Området er regulert til:

- Byggeområde fritid
- Landbruksområder
- Fellesområder
- Spesialområder

§1 Byggeområder

1.1 Bebyggelsens plassering

1.1.1 Tillatt bebygd areal, BYA, er 25 %. Dersom det settes opp flere bygninger på eiendommen, skal disse plasseres i tunform og så nær hverandre at de ikke danner enheter og senere skilles ut.

1.2 Bebyggelsens utforming

1.2.1 Det skal være saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader tilpasset bygningens hovedform.

1.2.2 Bebyggelsen kan oppføres i maks byggehøyde 6,0 meter over mur. Høyde på grunnmur skal være så låg som mulig og maks 0,6 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.

All nabobebyggelse i hytteområde H1 – H27 nedenfor (sørøst) og nordøst for etablert bebyggelse begrenses til en etasje med maks mønehøyde 5,6 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.

Bygningene oppføres i mur kledd med trepanel, stavlaft, laft og / eller bindingsverk. Sokkeletasje tillates ikke. Bygges hytta på peler eller stokker, skal eventuelle mellomrom mellom hytteveggen og bakken tettes igjen. Bebyggelsen kan oppføres i maksimalt en og en halv etasje

1.2.3 Bebyggelsen skal være tilpasset terrenget. Der det ligger til rette for flere bygninger i gruppe, kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrengets fall. Bygninger med samme møneretning skal ha samme takvinkel.

1.2.4 Den samlede tillatte bebyggelse kan oppføres som:

- en bygning (hytte og uthus/garasje under samme tak)
- to bygninger (frittstående hytte og frittstående uthus/garasje)

- tre – fem bygninger (frittstående hytte, frittstående anneks og frittstående uthus/garasje).

1.3 Materialbruk og farger

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en harmonisk utforming, materialvalg og fargevirkning, og bære preg av å være en tradisjonell fjellhytte.

Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning må unngås.

Taktekking skal utføres i torv, tre, skifer.

Vinduer skal utføres i tradisjonell deling, det vil si sprosser.

Garasje og uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialvalg og fargevalg.

1.4 Terreng og vegetasjon

Utomhusarealene på hver enkelt tomt skal i størst mulig grad bevares med naturlig vegetasjon.

Byggearbeidet må utføres så skånsomt som mulig. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser, må disse fylles på steder de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning tillates ikke.

1.5 Vann og avløp

Det skal bygges felles vann- og avløpsanlegg for området.

Etablert bebyggelse som ikke har godkjent utslippstillatelse har tilknytningsplikt til det nye avløpsanlegget.

All ny bebyggelse skal kobles til det nye anlegget.

1.6 Delingstillatelser

Det tillates ikke at tomtene deles opp i mindre enheter.

1.7 Inngjerding

Inngjerding av hele tomte tillates ikke. Det tillates inngjerding ved bebyggelsens inngangsparti, begrenset til 20 m². Dersom bebyggelsen er lagt ut i tun, tillates inngjerding av inntunet, begrenset til maks 300 m².

1.8 Tunplan

Før det kan gis byggetillatelse, må det for hvert tun foreligge en detaljert tunplan med snitt som viser bearbeidet og opprinnelig terreng.

1.9 Byggegrense

Byggegrense mot dyrkamark er 10 meter.

§2 Landbruksområder

Området skal nyttes til landbruksdrift. Bygninger og anlegg knyttet til dette kan settes opp i området etter godkjenning av kommunen. I landbruksområder er det ikke tillatt å foreta bygge- eller anleggsarbeider som ikke har direkte tilknytning til tradisjonelt jord og skogbruk.

§3 Fellesområder

- 3.1 Avkjørsel Fa 1 og nye veier er felles for fritidsiendommer H1 –27, L5 – L39
- 3.2 Parkeringsplass for minimum to biler opparbeides på hver enkelt tomt. Dette gjelder H1 – H27.
- 3.3 Ved tunbebyggelsen skal felles parkeringsplass være opparbeidet før utbygging av tunene kan starte.
- 3.4 Planlagte veier må være opparbeidet før det kan bygges hytter i området.

§4 Spesialområder.

- 4.1 Frisiktsone ved vei.
All vegetasjon må holdes nede (maks 0,5m høyde) i områder som er markert som frisiktsoner på plankartet.
- 4.2 Skiløyper
- 4.3 Område for vann og avløpsanlegg.
Det kan etableres bebyggelse som er nødvendig for formålet. Utforming må godkjennes av bygningsmyndigheten i Oppdal kommune.
- 4.4 Område for bevaring kulturminner.
 - 4.4.1 Steingjerdene i sin helhet og et areal langs disse i 1 meters bredde, reguleres til bevaringsområde kulturminne.
 - 4.4.2 Innen bevaringsområdet skal det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak som skader eller på annen måte reduserer kvaliteten av steingjerdet som kulturminne.

§5 Fellesbestemmelser

- 5.1 Alle sår i terrenget som følge av byggetiltak, veier, ledninger m. v. skal sås til og beplantes med stedefegen vegetasjon.
- 5.2 Er tiltakene på en tomt omfattende med hensyn til oppfylling, utgraving, støttemurer o.l. skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200, samt legges ved tekniske beregninger.
- 5.3 Tomtene kan ikke fradeles før det foreligger felles avløpsplan for området.
- 5.4 Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.
- 5.5 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelser i plan og bygningsloven.
- 5.6 Etter at denne bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 5.7 Innen planområdene skal arealene holdes ryddig. Uvedkommende lagring samt henstilling av campingvogner og bobiler er ikke tillatt.

Reguleringsbestemmelsene revidert 06.01.2009 og er i samsvar med vedtak - sluttbehandling i bygningsrådet 24.11.2008.

Siste revisjon av planbestemmelser vedr. byggegrense mot dyrkamark - 10 meter - 10.03. 2022