

# Detaljreguleringsplan Nerskogen hyttegrend, endring 2019

PlanID: 2010017

Forslagsstiller planendring 2019: Norgeshus Oppdal Bygg AS

Utarbeidet av: Plankontoret

Planendring 2019 iht. Plan- og bygningsloven og kart og planforskriften		
Oppstartsmøte mellom kommunen, Oppdal Bygg og Plankontoret	19.12.18	AMS
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet	02.01.19	JKO
Fremming av planforslag til kommunen	20.03.19	JKO
1. gangs behandling i MTL-utvalget sak 23/19	14.06.19	AMS
Offentlig ettersyn og høring fra.... til ....	21.06.19	16.08.19
2. gangs behandling i MTL-utvalget sak 36/19	06.09.19	AMS
Sluttvedtak i kommunestyret sak	31.08.19	AMS

## § 1. Planens formål

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for fritidsbebyggelse, boligbebyggelse og næringsbebyggelse med tilhørende infrastruktur; vei, vann og avløp.

## § 2 Felles bestemmelser for planområdet

### 2.1 Bebyggelsen

- Bebyggelsen skal oppføres slik at stedet framstår med et godt enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger.
- Overskuddsmasser etter inngrep henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.
- Utbygger/tomteeier har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig.
- Det tillates ikke oppført luftkabler for fremføring av elektrisk kraft o.l.
- Utendørs lagring av campingvogner o.l. tillates bare innenfor boligområdet, på parkeringsplasser avsatt i situasjonsplan godkjent av kommunen.
- Ledningsnett for el./tele., vannforsyning og avløp, og løsninger for overvannshåndtering kan tillates anlagt i hele planområdet, så fremt det ikke er til ulempe for den bruk arealene er regulert til.
- For støy i anleggsfase gjelder grenseverdier satt i tabell 4 i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442.

Ved byggesøknad skal det følge:

- Situasjonsplan som viser eksisterende og planlagte bygninger, parkeringsplasser og kjørearealer.
- Profiler som viser plassering av bygninger, anlegg, eksisterende og framtidig terreng.

### 2.2 Infrastruktur - vei, vann- og avløp

- Utslipp av sanitært avløpsvann skal skje til godkjent avløpsrenseanlegget for planområdet.
- Bebyggelsen skal påkobles vannforsyningsanlegg som er etablert i planområdet.
- Det må legges til rette for effektiv rednings- og slokkeinnsats med tilstrekkelig slokkevannskapasitet, også i anleggsperioden for ny bebyggelse i planområdet.
- Avledning av overvann må skje på en sikker måte. Løsninger for overvannshåndtering må anlegges på bakgrunn av siste klimapåslag for nedbør fra miljødirektoratet.

- Sideareal langs veger skal reetableres med stedegen vegetasjon.
- Langs vegene skal det være anledning til snøopplag. Skråningsutslag for alle veger tillates lagt på privat tomtegrunn.

### § 3. Bestemmelser til arealformål

#### 3.1 Næringsbebyggelse

- Området tillates ikke til industri.
- Gesimshøyde skal være maks 9 m over planert terreng i gjennomsnitt rundt bygning.
- Takvinkel skal ikke være større enn 30 grader.
- Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.
- Utnyttelsesgrad er maks % BYA=60 %. I beregningen av bebygd areal på tomte(% BYA) inngår areal av alle bygninger, konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og biloppstillingsplasser.

#### 3.2 Fritidsbebyggelse

- Valmtak, pulttak, flate tak og tak med flere takflater tillates ikke.
- Takvinkel skal ikke være større enn 36 grader.
- Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.
- Det skal benyttes mørke og matte jordfarger på fasadene.
- Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 100 cm.
- Ved pilarløsninger skal alle åpninger fra undergulv til terreng tettes.
- Flaggstenger o.l. installasjoner tillates ikke oppført.

Områder	Maks gesimshøyde	Tillatt % BYA	Krav til P-areal pr. fritidsboligenhet
1-104	5 m	% BYA 35 %	2 bilplasser
D1-D5	5 m	% BYA 25 %	2 bilplasser
Gnr/Bnr 41/12, 41/38, 41/39	5 m	% BYA 25 %	2 bilplasser

#### 3.3 Boligbebyggelse

- Tillatt bebygd areal (BYA) er maks 35 % (Alle bygninger, konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og biloppstillingsplasser inngår i beregningen av bebygd areal på tomte).
- Primærbyggene – boligbyggene skal ha samme takform.
- Det tillates maks 20 boenheter innenfor området.
- Maks gesimshøyde er 7 m og maks mønehøyde er 8 m, målt over planert terreng.
- For sekundærbygg er max gesimshøyde 3 m over planert terreng.
- Maks fyllingshøyde er 2 meter og maks bratthet på fylling er 30 grader.

#### 3.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveiene er felles for de eiendommene de gir adkomst til.
- Kjøreveiene skal anlegges ut fra standard for landbruksveg klasse 7 iht. normaler for landbruksveier.
- Sideareal langs veier skal reetableres med stedegen vegetasjon.

### 3.5 Grønnstruktur

- Det tillates oppføring av mindre installasjoner, tilrettelegging av stier/ løyper, tilrettelegging for naturlekeplasser eller andre tiltak som naturlig faller inn under formålet.
- Det tillates også oppføring av nødvendige installasjoner for infrastruktur som elektrisitet, vann og avløp og legging av kabler for dette i grunnen.
- Friområdet kan opparbeides for aktivitet, lek og møteplasser. Området er felles for alle eiendommene innenfor planområdet.

## § 4. Hensynssoner

### 4.1 Sikringssone - Frisikt

- Frisiktsone ved veg skal ha fri sikt i høyde over 0,5 m i forhold til tilstøtende vegbaner.
- Vegetasjon i frisiktsone skal vedlikeholdes og holdes lavere enn dette.
- Hensetting av kjøretøy, lagring med mer tillates ikke.