



Detaljreguleringsplan Nerskogen hyttegrend, endring 2019

PlanID: 2010 017

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 | | |
| Offentlig ettersyn og høring fra.... til | | |
| 2. gangs behandling i MTL-utvalget | | |
| Sluttvedtak i kommunestyret | | |

§ 1. Planens formål

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

2.1 Felles bestemmelser for planområdet

- 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 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 avløpsrensaneanlegget 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 | Max gesimshøgde | 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 overbygd 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

- Kjørveiene er felles for de eiendommene de gir adkomst til.
- Kjørveiene 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 Sikringszone - Frisikt

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