

PLANOMRÅDET

1. Beliggenhet

Planområdet ligger 8 km nordøst for Oppdal sentrum, på nordsiden for Gamle Kongeveg. Planområdet grenser i nordvest mot gnr. 306/bnr. 1. I nordøst grenser planområdet mot gnr. 305/bnr. 1-2 og gnr. 307/ bnr. 1. I sørøst grenser området mot gnr. 307/bnr. 11 samt Gamle Kongeveg. I sørvest grenser området mot gnr. 305/bnr. 3, gnr. 305/ bnr. 26. gnr. 305/ bnr. 74.

2. Topografi og vegetasjon

Planområdet er sørøstvendt med noe kupert, tilnærmet flatt terreng, og området rundt består av lauv- og furuskog. 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. I deler av området er vegetasjonen preget av middels bonitet av barskog med undervegetasjon av vesentlig lyng. I kupertede deler av området forekommer det enkelte steinblokker.

4. Eiendomsforhold

Planområdet er på ca 130 da, adkomstveier og eksisterende bebyggelse inkludert. En del av området har opparbeidede veier og er bebygd. Området som skal reguleres til nye fritidstomter eies av Oppdalslia AS.

5. Forhold til overordna planer

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

6. Eksisterende bebyggelse

GNR/BNR
305/66, 305/62, 305/42, 305/35, 307/11.

PLANFORSLAGET

1. Bebyggelsen

I planforslaget er det regulert inn 32 nye tomter på eiendommen 305/1-2. Det totale området som inngår i planforslaget er på ca 130 da. Her utgjør ubebygde område ca 81 da, veier ca 7 da, eksisterende bebyggelser ca 10 da og resten av arealet på ca 32 da utgjør 32 nye fritidstomter. Maksimalt tillatt bebyggelse (BYA) areal på tomtene er 30%.

2. Adkomst – parkering

Området har adkomst direkte fra Gamle Kongevei. Adkomst er sikret ved bruk av utvidet avkjørsel til eksisterende bolig- og næringsvirksomhet, samt etablering av ny avkjørsel. Det skal også bygges ny vei fra både eksisterende avkjørsel og fra ny avkjørsel. Det skal holdes vintervei og opparbeides sommer og vinterparkering til hver enkelt tomt.

6. Kulturminneområder

Det er ved befaring i planområdet funnet kulturminne-kullgroper og myrmile. Kullgropene er fredet etter Kulturminneloven. Det samme er en sikringssone i et 5m bredt belte rundt den synlige ytterkant av enkeltgroper eller samling av kullgroper. Tjæremilen i myr innen bevaringsområdet kan være av en slik alder at den er fredet etter Kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone i et 5m bredt belte fra kulturminnets ytterkant.

3. Vann – avløp

Privat vannforsyning, fortrinnsvis fra borebrønner for å sikre trygg vannkvalitet. Terrengmessige forhold vil avgjøre plassering av borehull. Det forutsettes innlagt vann i samtlige hytter og med separate avløp fra hver enkelt hytte.

Avløpet er planlagt etter Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg” fastsatt 04.12.2000:

Det vil si at avløp for nye hytter foreslås løst med at gråvann føres til en slamavskiller (1 m³ og 2 kammer) og videre til en sandfiltergrøft (infiltrasjonsgrøft), 10 m lang, på egen tomt. Avløp fra vannklossett (sortvann) føres til egen tett tank på minimum 4 m³.

Slamavskillere skal plasseres og utformes slik at tømning av slam er mulig med tankbil. Løkkene skal ikke overfylles med jord. Slamavskillere av termoplast eller glassfiberarmert polyester skal ha låsbart lokk.

4. Renovasjon

Området dekkes av kommunal renovasjon.

5. Arealoversikt

Nye fritidstomter H1 – H46	ca 32 da
Ubebygde område	ca 81 da
Veier, adkomst	ca 7 da
Eksisterende tomter (bolig og industri)	ca 10.da

Regulert område	ca 130 da
-----------------	-----------

Reguleringsbestemmelser for OPPDALSLIA HYTTEOMRÅDE.

Sluttbehandlet i bygningsrådet 18.06.07.

Planområdet

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2500.

Området er regulert til:

- Byggeområde fritid
- Landbruksområder
- Fellesområder
- Spesialområder

§1 Byggeområder

1.1 Bebyggelsens plassering

- 1.1.1 Tillatt bebygd areal, BYA, er 30%. 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 terrennivå. 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 2 etasjer.
- 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 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 tillates ikke innlagt vann i hyttene før det foreligger godkjent felles avløpsplan for området.

For tomtene H15, H16, H17, H18, H19, H20 H24, H25, H26, H41 og H46 er det påkoblingsplikt til felles vann- og avløpsanlegg i henhold til VA – plankart datert 14.10. 2015.

1.6 Delingstillatelser

Det tillates ikke at tomtene deles opp i mindre enheter.

1.7 Inngjerding

Inngjerding av hele tomta 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.

Gjerder i planområdet kan kun oppføres som skigard eller natursteinsmur

§2 Fellesområder

- 2.1 Fa 1 er felles for eksisterende bebyggelse og nye fritidseiendommer som er

knyttet til denne, samt eiendommen 305/1-2.

- 2.2 Fa 2 er felles for H27, H28, H29, H30, H31 og H45
- 2.3 Parkeringsplass for minimum to biler opparbeides på hver enkelt tomt.
- 2.4 Det skal holdes vinterveg til hver enkelt tomt, slik at parkering på egen tomt er helårsparkering.
- 2.5 Planlagte veier må være opparbeidet før det kan bygges hytter i området.

§3 Spesialområder.

3.1 Frisiktsone

All vegetasjon må holdes ned (maks 0,5m høyde) i områder som er markert som frisiktsoner på plankartet

3.2 Bevaring kulturminne

Kulturminnet innen bevaringsområdene kan være av en slik alder at de er fredet etter Kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone i et 5m bredt belte fra kulturminnets ytterkant.

Innen bevaringsområdet må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen områdene må det gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene.

§4 Fellesbestemmelser

- 4.1 Alle sår i terrenget som følge av byggetiltak, veier, ledninger m. v. skal sås til og beplantes med stedegen vegetasjon.
- 4.2 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.
- 4.3 Tomtene kan ikke fradeles før det foreligger felles avløpsplan for området.
- 4.4 Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.
- 4.5 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelser i plan og bygningsloven.

- 4.6 Etter at denne bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 4.7 Innen planområdene skal arealene holdes ryddig. Uvedkommende lagring samt henstilling av campingvogner og bobiler er ikke tillatt.

**Reviderte av planbestemmelser i forbindelse med mindre endring av plan,
datert 14.10. 2015.**

(Opparbeiding av felles vann- og avløpsanlegg for i alt 11 tomter).