



## Gorsetgrenda Øvre

---

Reguleringsbestemmelser (24.03.2021)

Detaljregulering

PlanID 20200004

Fremmet: Harald Rogstad

Saksnummer

Behandling etter plan- og bygningslovens kapittel 12	Dato	Saks nr.	Signatur
Utvalg for bygg- og arealplansaker	11.05.21	21/28	
Kommunestyret	24.06.21	21/81	

### 1. Planens hensikt

---

Planforslaget er en omregulering av en mindre del av gjeldende reguleringsplan «Reguleringsplan for Gorsetgrenda» vedtatt 09.09.2009.

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av 10 fritidseiendommer med tilhørende infrastruktur på eiendommen GID 295/1 som i dag er regulert til LNF-formål

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

- 2.1 Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Trøndelag Fylkeskommunes kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd
- 2.2 Overvannshåndtering  
Overordnet overvannsplan og -notat skal legges til grunn ved etablering av overvannstiltak. Alle enkelttomter skal håndtere eget overvann. Overvann fra fellesområder skal håndteres som vist i overvannsplan. Ved overvannsberegninger er det særlig viktig å legge til grunn en konservativ betraktning som gjør at avrenningen ikke øker som følge av utbyggingen.



- 2.3 Universell utforming  
Ved utforming av bebyggelse og uteområder skal det tas hensyn til prinsippene om universell utforming beskrevet i PBL§ 1-1 og 29-3 samt gjeldende tekniske forskrifter.
- 2.4 Estetisk utforming og tomteopparbeidelse  
Terrenginngrep skal utføres så skånsomt som mulig og på en måte som gir minst mulig sår i terrenget.  
Ny bebyggelse med tilhørende uterom og andre tiltak skal plasseres slik at landskapsbildet opprettholdes best mulig ha god estetisk utforming som passer inn i området.  
Utgravde masser som skal mellomlagres eller legges tilbake skal så langt som mulig legges på fremtidig veg og parkeringsareal.  
Eksisterende vegetasjon skal vernes så langt som mulig. Det kan i beskjedne grad foretas beplantning. Det skal da kun benyttes stedegne tresorter og blomsterplanter. Fremmedarter av busker, trær og urter tillates ikke.
- 2.5 Reetablering av terreng  
For areal som blir fysisk berørt av anleggsvirksomhet knyttet grøfter for va-anlegg, overvann samt skjæringer og fyllinger knyttet til veibygging, skal en søke å reetablere til opprinnelig vegetasjon. Tilsåing med ordinært grasfrø tillates ikke.  
Det kan nyttes naturengblandinger basert på frø fra regionen eller la områdene reetablere seg uten tilsåing.
- 2.6 Avfallshåndtering  
Husholdningsavfall fra fritidsbebyggelsen skal bringes til kommunens returpunkt ved Gamle Kongevei.
- 2.7 Anleggsstøy og støv  
Anleggsvirksomhet i forbindelse med opparbeidelse av veg-, vann- og avløpsanlegg kan bare foregå i tidsrommet 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt på lørdager, søndager og helligdager.  
Ved sjenerende støvplager i forbindelse med anleggsvirksomheten skal vegnettet vannes eller saltet.
- 2.8 Riggplan  
Riggplasser skal etableres ved igangsetting av opparbeidelse av området. Riggplassene skal passeres i henhold til riggplan som er utarbeidet for dette tiltaket. Riggområdene skal ikke berøre regulerte LNF-areal.
- 2.9 Byggesøknad  
Med byggesøknad for bebyggelse på tomt skal det følge en situasjonsplan i M=1:500 som viser bebyggelsens plassering, opparbeidelse av uteareal, terrengbearbeiding, eventuelle forstøtningsmurer, avkjørsel og parkeringsløsning. Valg av farger på bebyggelsen skal følge byggesøknaden.  
Høyde på topp grunnmur skal fastsettes med høydekote og gå frem av byggesøknaden.  
Byggesøknaden skal også vedlegges et tverrprofil av tomta der bygninger, tekniske anlegg og terrengbearbeiding vises.



- 2.10 Krav til snølast.  
Nye bygg skal konstrueres slik at de tåler en snølast på tak på 5,5 kN/m<sup>2</sup> (NS 3491-3)
- 2.11 Forebyggende radontiltak  
Byggeteknisk forskrifts (TEK10, § 13-5 Radon) krav til forebyggende radontiltak og grenseverdier skal følges.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF

- a. Den enkelte tomt er vist på plankartet med påført tomtenummer og tomtestørrelse
- b. Bebyggelsen skal plasseres på tomta på en måte som hensyntar nødvendig tilpassing til terreng og omgivelsene.
- c. Bebyggelse og anleggstiltak skal underordne seg naturpreget i området, med omfang, utforming og fargevalg som harmonerer med omgivelsene.
- d. Fargesetting skal være dempet/mørke farger.
- e. Fjernvirkning av bebyggelsen skal unngås mest mulig slik at hovedtrekket i landskapet bevares.
- f. Tillatt utnyttelsesgrad er maks 30 % BYA pr. tomt.  
Maks størrelse på hovedbygning skal være BYA 150 m<sup>2</sup>.  
Parkeringsareal på 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass inngår i beregning av BYA, jmf. veileder Grad av utnytting.
- g. På hver tomt kan det oppføres inntil 3 bygninger. Fritidsbolig, uthus og eventuelt aneks.
- h. For hver fritidsbolig skal det opparbeides 2 parkeringsplasser.
- i. Husdyr skal periodevis kunne beite i hele planområdet, inkludert deler av byggeområdene avsatt til fritidsbebyggelse.  
40% av tomta tillates inngjerdet. Område som skal gjerdes inn og gjerdets utforming skal skje i samråd med-, og godkjennes av beitebruker og til enhver tid hjemmelshaver til GID 295/1.  
Kommunes gjerdeveiler skal legges til grunn for utforming av gjerde.
- j. Maksimal tillatt mønehøyde er 7 m over gjennomsnittlig planert terreng.  
Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 24 og 38 grader.
- k. Maksimal tillatt grunnmurshøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 0,7 m.
- l. Sokkeletasje kan tillates på alle tomter unntatt tomt BFF2, Tomt 2.
- m. Som takteking skal alle tak ha torv.
- n. Flaggstang tillates ikke.
- o. Belysning som kun har til hensikt å belyse utvendige fasader tillates ikke.
- p. Inngangsport til tomt med takoverbygg og tett port tillates ikke.
- q. Fast dekke i form av asfalt eller tilsvarende tillates ikke.
- r. Takvann skal infiltreres i frostfri grunn på tomta.



## 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 3.2.1 Kjøreveg

SKV1 er privat veg regulert med kjørebanebredde 4,0 m med nødvendig breddeutvidelse i kurver og kryss.

SKV2 er privat veg regulert med kjørebanebredde 3,5 m med nødvendig breddeutvidelse i kurver og kryss.

Tekniske anlegg som vann- og avløpsledninger og kabler kan legges i kjørevegen.

Kjørevegene skal opparbeides med stikkrenner og grøfter som er dimensjonert i henhold til TEK17 § 7-2 for 200-års flom + klimapåslag.

### 3.2.2 Annen veggrunn - grøntareal

Tekniske anlegg / infrastruktur (Va- og avløpsledninger) kan etableres innenfor annet vegareal. Arealet kan også nyttes til anlegg for overvannshåndtering.

Skjæringer- og fyllingskråninger skal revegeteres i tråd med fellesbestemmelsenes pkt. 2.5 men holdes fritt for vegetasjon som er til hinder for fri sikt mot vegtrafikk.

## 3.3 Landbruks-, natur og friluftsområder (§ 12-5 nr. 5)

### 3.3.1 Landbruks-, natur og friluftsmål (LNF)

I LNF-områdene, med unntak av hensynssonene H560\_1 og 2 kan det plasseres kabelgrøfter for elforsyning, vann- og avløpsanlegg og anlegg for overvannshåndtering.

Nettstasjon for elforsyning kan plasseres i L 4.

Fordrøyningsanlegg for overvann kan plasseres i L 2.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Hensynssone naturmiljø (H560\_1 og 2)

Innen sonene H560\_1 og H560\_2 tillates ingen form for tekniske tiltak i form av graving, deponering eller kjøring med kjøretøy ut over skjøtsel av området.

Områdene kan på snødekt mark nyttes til lek og friluftsliv.

Ordinær beiting tillates og skal gjerne stimuleres. For å hindre nedgroing av områdene kan busker og kjerr fjernes. Dette skal primært skje på frossen mark og i samråd med landbruksetaten i Oppdal kommune.

### 4.2 Hensynssone naturmiljø (H560\_3 -5)

Langs bekkeløp avsettes det en hensynssone på 12 m for å bevare kantvegetasjon. Hogst og fjerning av kratt tillates ikke. Bekkeløpet gjennom hensynssonene skal bevares.

Grøft for vann- og avløpsledninger kan krysse hensynssonene.



## 5. Rekkefølgekrav

---

### 5.1 Riggområder

Før opparbeidelse av veg og VA-anlegg starter skal nødvendige riggplasser være opparbeidet og klargjort. Utarbeidet riggplan skal følge byggemelding til veg og VA-tiltak.

### 5.2 Før igangsettingstillatelse gis på opparbeidelse av veg-, vann-, avløps- og overvannsanlegg

5.2.1 Vann- og avløpsanleggene skal prosjekteres i henhold til VA-normen for Oppdal kommune. Teknisk plan for disse anleggene skal være godkjent av Oppdal kommune.

### 5.3 Før brukstillatelse gis på fritidsboliger

5.3.1 Før brukstillatelse gis skal teknisk infrastruktur som veg, vann, avløp og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet og godkjent av Oppdal kommune. Samtlige boenheter skal være påkoblet felles vann- og avløpsanlegg.