

## Innholdsfortegnelse

Reguleringsbestemmelser .....	2
1. Bygeområde .....	2
1.1 Fritidsbebyggelse .....	2
a) Grad av utnytting .....	2
b) Terrengepassing/vegetasjon.....	2
c) Estetikk.....	2
d) Avløp.....	2
2. Landbruksområder.....	3
6. Spesialområder.....	3
6.1 Privat veg.....	3
Retningslinjer .....	3
Planbeskrivelse .....	5
Bakgrunn, planstart og medvirkning.....	5
Beskrivelse av planområdet, dagens situasjon .....	5
Beskrivelse og konsekvenser av bebyggelsesplanen .....	6

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### 1. BYGGEOMRÅDE

#### 1.1 Fritidsbebyggelse

Reguleringsbestemmelsene gjelder for ny bebyggelse innenfor planområdet: H1 – H31

##### a) Grad av utnytting

- \* Det kan bare oppføres ei hytte med tilhørende uthus på hver tomt.
- \* Største tillatte bruksareal (T-BRA) på fritidsbolig er 110 kvm inkl. uthus. Maks. størrelse på uthus er 20 kvm.
- \* Maks størrelse på veranda er 30 kvm.

##### b) Terrenghilpassing/vegetasjon

- \* Bebyggelsen skal ligge lavt i terrenget og tilpasses eksisterende terreng på tomta.
- \* Det tillates ikke planering ut over det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytte og uthus/anneks.
- \* Største tillatte mur - eller pilarhøyde er maksimalt 40cm i flatt terreng og maksimalt 70cm i skrånende terreng. Avstanden måles over gjennomsnittlige terreng.
- \* Vedlagt byggesøknaden skal det følge snitt/profiler som viser byggets plassering i terrenget.
- \* Terrasse skal tilpasses terrenget.
- \* Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 80 cm. Rekkverket skal ha jordfarger som harmonerer med øvrig bebyggelse på tomta.

##### c) Estetikk

- \* Takvinkel skal være mellom 25° og 35°.
- \* Hovedmøneretning skal følge kotene i terrenget.
- \* Største tillatte mønehøyde skal ikke overstige 490 cm. for hytte og 420 cm for uthus målt fra overkant møne, til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningene.
- \* På tomter hvor det tillates "oppstuggu" tillates mønehøyde på maks 6m.
- \* Bebyggelsen skal underordnes naturpreget i området og derfor skal det benyttes materialer som har samhörighet med de naturlige omgivelser (tre, naturstein, skifer etc.).
- \* Ved fargesetting skal det benyttes jordfarger (for eksempel. mørkebrunt, grått og sort).
- \* Fundamentering: plate på mark eller ringmur.

##### d) Avløp

- \* Det må foreligge godkjent avlaupsplan for planområdet før fradeling av tomter kan finne sted.

## **2. LANDBRUKSOMRÅDER**

\* På grunn av beite innenfor planområdet, kan maks 30 kvm. av tomta inngjerdes. Dette kommer i tillegg til inngjerding av veranda.

## **6. SPESIALOMRÅDER**

### ***6.1 Privat veg***

- \* Maksimal vegbredde er 6m. inkl grøft.
- \* Vegene skal benyttes som adkomstveger til hyttene. Samlevegen som går gjennom området skal også benyttes til landbruksveg/skogsbilveg.
- \* Vegene skal tilpasses terrenget.
- \* Der adkomstvegen krysser sperregjerdet, skal det legges ned ei effektiv ferist.

## **RETNINGSLINJER**

- \* Vann føres frem til hver tomt.
- \* Avfall og søppel skal leveres til godkjent mottakerstasjon.
- \* Flaggstenger tillates ikke.

**Revidert den 24.10.07**

**Bebyggelsesplan godkjent i Det faste utvalget for plansaker den 08.10.07**

**BEBYGGELSESPUNKT, VEDLEGG**

## PLANBESKRIVELSE

### ***Bakgrunn, planstart og medvirkning***

*Bakgrunn for planarbeidet:* Det foreslåtte planområdet er i kommuneplanens arealdel for Oppdal 2003-2014 avsatt til område for fritidsbebyggelse.

*Plansart og medvirkning:* Planstart er meldt igangsatt i Opdalingen i april i år, og oppstartsbrev er oversendt Oppdal kommune, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Statens vegvesen, samt naboer til eiendommen på Fagerhaug.

### ***Beskrivelse av planområdet, dagens situasjon***

*Beliggenhet:* Fagerhauglia hytteområde ligger i sin helhet som en del av arealet på eiendommen gnr.316 bnr.2 i Oppdal kommune. Avstanden til Oppdal sentrum er 13 km og avstanden til Trondheim er 11 mil. Mot sør grenser planområdet til Gamle kongevei.

*Landskap og vegetasjon:* Det er gran og furusskog som dominerer området. Planområdet heller mot sør, og utsikts- og solforholdene er svært gode.

*Skogsdrift:* Innenfor planområdet har furua hogstklasse 4 og 5, lav bonitet, med et samlet areal på ca 522 daa. Grana har hogstklasse 3, lav til middels bonitet og et samlet areal på ca 480. Skogen ligger innenfor verneskoggrensa, og det medfører restriksjoner på hvordan skogen skal drives i dette. Blant annet er det kun tillatt med flatehogst i småflater inntil 5 da. Og mot eiendomsgrenser inntil 2,5 da.

*Landbruk:* Det er i dag felles beiterett fra Gamle kongevei og nordover mot fjellet. Det vil derfor beite sau innenfor planområdet.

*Eksisterende bebyggelse:* Det er ikke hytter innenfor planområdet i dag, men det er tilgrensende hytter i vest og ei hytte som grenser til planområdet i øst.

*Infrastruktur:* Det går en gammel traktorveg gjennom området. Den vil være basis for ny veg som i tillegg til hytteveg også vil bli benyttet til skog/landbruksdrift nord for hytteområdet.

*Natur og dyreliv:* Det er mye elg, hjort og rådyr i området.

*Friluftsliv:* Det går i dag en skiløype i ytterkant av planområdet mot vest, som inngår i det kommunale løypenettet. Løypenettet holdes daglig oppkjørt, når det er forhold til det. Trase`en går bl.a. til Oppdal sentrum, Rennebu, Gjevilvassdalen og Nerskogen.

*Kulturminner:* Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

## **Beskrivelse og konsekvenser av bebyggelsesplanen**

**Landskapstilpasning:** Tomtene blir i hovedsak liggende vendt mot sør, men noen vender også mot sør-øst. Arealdisponeringen er fastlagt ut fra en samlet vurdering av hensynet til friluftsliv- og rekreasjonsinteresser, landskapsestetiske forhold og hensynet til effektiv utnyttning av infrastruktur.

Møneretning skal som hovedprinsipp følge kotene i terrenget. Under oppføring av hytta, skal terrenget søkes å behandles på en skånsom måte. Løvtrær og tuntrær på tomtene skal søkes bevart. Formålet med dette er å oppnå skjerming mellom hyttene, redusere innsyn og bedre lokalklimaet på tomta. Videre har trærne en viktig landskapsestetisk verdi.

**Skogbruk/landbruk:** På grunn av beiteretten, vil det ikke tillates inngjerding av tomter ut over 30 kvm i hytteområdet (som et tillegg til inngjerding av veranda).

Skogsdrift vil så godt som opphøre når planområdet legges ut som hytteområde. Men som et fremtidig økonomisk bidrag til gårdsdriften, vil det være økonomisk gunstig å satse på hytter og ikke skogsdrift i dette området.

**Friluftsliv:** Skitraseen vil inngå i reguleringsplanen. Videre vil det være grøntkorridorer som sikrer tilgjengeligheten både på langs og tvers i hyttefeltet. Korridorene vil også fungere som skjerming mellom hyttene og ha en funksjon som grønne lommer og trekkruer for dyr i området.

**Tilgjengelighet for funksjonshemmede:** Tilgjengelighet for funksjonshemmede vil være i varetatt, da alle hyttene skal ha vegadkomst.

**Kulturminner:** Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

**Hytter:** Hyttene skal tilpasses terrenget og hovedmøneretning skal som nevnt tidligere følge hovedretning på terrenget. Tomtene bør ikke planeres, verken for å tilpasse hytta, eller får å oppnå et flatt uteområde. Det skal etterstrebtes å beholde tomtens naturlige vegetasjon. Der terrenget er skrått, skal hytta evt. bygges i nivåer for å tilpasses terrenget.

**Infrastruktur:** Det skal opparbeides enkle veger (maks 6 m inkl. veggrøft), inn i hytteområdet. Vegene skal følge terrenget.

I starten av planområdet skal det opparbeides parkeringsplass som kan benyttes som vinterparkering av hytteeierne samt som gjesteparkering.

Det skal i utgangspunktet legges opp til miljøvennlig privetløsninger som ikke medfører forurensende utslipp. På markedet i dag finnes det flere gode og funksjonelle privetløsninger, for eksempel Bio-do og El-do som ikke krever en omfattende og kostbar utbygging av ledningsnett og inngrep i terrenget. Legges det vann inn i hyttene, finnes det i dag på markedet renseanlegg for gråvann, anlegg med slamfilter, pumpekum og biofilter, hvor slamfilteret tømmes i kompostholder. En installasjon av renseanlegg krever utslippstillatelse og renseløsningen må også installeres av godkjent håndverker iht. plan- og bygningsloven.

Det tas sikte på at strøm skal føres frem til tomtene via jordkabel som følger veigrøft.