



Planbestemmelser
Oppdal kommune

Vedtatt dato: 11.12.2025
Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for Nordmjørønningen boligområde

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 5021 2023006

Saksnummer: 2023/2110

Forslagsstiller: Oppdal kommune

Reguleringsplanen er utarbeidet med bistand fra Plankontoret kommunalt oppgavefelleskap

Utarbeidelse, behandling og revisjoner	Saksnr.	Dato	Signatur
Oppstartsmøte		27.06.2023	NS
Varsel om oppstart av planarbeidet		05.07.2023	NS
Utarbeidet		18.03.2025	NS, HS
1. gangs behandling i Utvalg for bygg- og arealplansaker	Sak 25/52	17.06.2025	ANRI
Utlekking til offentlig ettersyn og høring i perioden:		17.06.2025- 12.08.2025	
Sluttbehandling i Utvalg for bygg- og arealplansaker	Sak 25/86	02.12.2025	ANRI
Sluttbehandling i Kommunestyret	Sak 25/94	11.12.2025	ANRI

1. Planens hensikt

Legge til rette for variert boligbebyggelse med lekeplasser, friområder, turdrag og tilhørende infrastruktur.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- Det tillates ikke deling i strid med regulerte tomtegrenser i plankartet.
- Innen ett år etter at terrengarbeider er ferdig, skal terrenget være istandsatt og tilsådd.

2.2 Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)

2.2.1 Byggverk/konstruksjoner skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet:

- 7 meter fra vegens senterlinje langs kommunal veg.
- 4 meter fra vegens senterlinje langs privat veg.
- 4 meter fra offentlige vann- og avløpsledninger.
- 10 meter fra bekk.
- 10 meter fra fulldyrka jord.
- 4 meter fra eiendomsgrensen på arealformål f_LEK2.

2.3 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.3.1 *Universell utforming*

- a. Adkomst frem til lekeplasser (f_LEK1 og f_LEK2) skal opparbeides i tråd med regler om universell utforming i byggteknisk forskrift.
- b. Turdrag (f_TD) skal opparbeides i tråd med regler om universell utforming i byggteknisk forskrift.

2.3.2 *Estetisk utforming*

Bebyggelsen på den enkelte tomt skal oppføres slik at den enkelte tomt framstår med et godt enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger.

2.3.3 *Vegetasjon og terreng*

- a. Anleggs- og byggearbeid skal så langt som mulig bevare landskapet, vegetasjon og hensynta omgivelsene.
- b. Masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter.

2.3.4 *Overvannshåndtering*

- a. Overvann skal i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på den enkelte eiendom. Det må ikke etableres nye punktutslipp av overvann som overbelaster nedenforliggende overvannssystem (rør, bekker, vassdrag).
- b. Anlegg skal bygges i henhold til kommunens VA-norm.
- c. Vannets flomveger skal ikke hindres.

2.4 Avkjørsler og kryss (§ 12-7 nr. 5)

- a. Avkjørsler og kryss skal bygges i henhold til kravene i Håndbok N100, Veg og gateutforming.
- b. Tomtene B15-B20 skal ha avkjøring fra f_KV4.
- c. Tomtene B22-B23 og B27-B30 skal ha avkjøring fra f_KV5.
- d. Tomtene B25-B26 og B31-B32 skal ha avkjøring fra f_KV6.
- e. Tomt B24 skal ha avkjøring fra f_KV6 eller o_KV3.
- f. Tomt B1 skal ha avkjøring fra o_KV1 og/eller o_KV3
- g. Tomt B2 skal ha avkjøring fra o_KV1
- h. Tomtene B3-B13 skal ha avkjøring fra o_KV2
- i. Tomtene B21 og B14 skal ha avkjøring fra o_KV3

2.5 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

2.5.1 *Kulturmiljø*

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget/fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

2.5.2 Naturmiljø

Det skal ikke plantes eller sås fremmede arter innenfor planområdet.

2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

Det gjennomsnittlige støynivået i anleggsfasen i tidsrommet 07.00 - 19.00 (LpAeq12) skal ikke overstige 60 dB. Retningslinjer for støy og luftkvalitet T 1442/2021 og T 1520, eller nyere versjoner, skal følges.

3 Bestemmelser til arealformål

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

Boligbebyggelse

3.1.1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse B1-B32 (§ 12-7 nr.1)

- a. Maksimal utnyttelsesgrad er 40 % BYA inkludert parkering.
- b. Maksimal gesimshøyde for garasjer/anneks/uthus og andre mindre bygninger er 3,5 m.
- c. Grupper av bygninger som naturlig hører sammen skal ha en harmonisk og ensartet utforming.
- d. Ved plassering av bygninger, skal massebalanse tilstrebes.
- e. Det skal opparbeides minst 1 parkeringsplass per bruksenhet, og maksimalt 2 plasser per bruksenhet.
- f. Det skal etableres minst 2 sykkelparkeringer per bruksenhet.
- g. Bebyggelsen skal til enhver tid følge de regler Oppdal kommune har for avfallshåndtering.

3.1.2 Boligbebyggelse B1, B2

- a. På hver tomt skal det oppføres en flermannsbolig med minst 3 bruksenheter.
- b. Maksimal mønehøyde på bolig skal ikke overstige 8,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maksimal gesimshøyde på bolig er 6,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- c. Minste uteoppholdsareal pr. boenhet er 30 m², der minimum 15 m² skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold, innenfor byggeområdet. Resterende areal kan løses som balkonger, terrasser, på tak e.l.

3.1.3 Boligbebyggelse B4-B12, B14-B24

- a. På hver tomt tillates en enebolig eller en horisontal- eller en vertikaldelt tomannsbolig.
- b. Maksimal mønehøyde på bolig skal ikke overstige 8,0 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maksimal gesimshøyde på bolig er 6,0 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

3.1.4 Boligbebyggelse B13

- a. På tomten tillates en vertikaldelt tomannsbolig.
- b. Maksimal mønehøyde på bolig skal ikke overstige 6,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maksimal gesimshøyde på bolig er 3,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

3.1.5 Boligbebyggelse B27-B32

- a. På hver tomt tillates en enebolig eller horisontal- eller en vertikaldelt tomannsbolig.
- b. Maksimal mønehøyde på bolig skal ikke overstige 8,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maksimal gesimshøyde på bolig er 6,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- c. I tillegg til enebolig/tomannsbolig tillates et boligbygg i tråd med byggesaksforskriften § 3-1 e) (mikrohus).

3.1.6 Boligbebyggelse B3, B25 og B26

- a. På hver tomt tillates kun mikrohus: en frittliggende boligbygning inntil 30 m² BRA, med én boenhet i én etasje uten kjeller som ikke på noe punkt overstiger en høyde på 4,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- b. Tomt B3 og B26 skal ha minst 3 mikrohus.
- c. Tomt B25 skal ha minst 2 mikrohus.

Andre typer bebyggelse og anlegg

3.1.7 Renovasjonsanlegg f_RA1-f_RA2

- a. Renovasjonsanlegg f_RA1-f_RA2 kan benyttes til felles renovasjonsanlegg.
- b. Det skal være lett tilgang til anlegget for renovasjonsbil.
- c. Det er tillatt å bruke området for postkassestativ.
- d. Avfallsdunker skal være skjermet fra boligtomter med skur eller lignende.

3.1.8 Energianlegg EA

- a. Vedlikehold og eventuell utskiftning av nettstasjonen (energianlegg, EA) tillates innenfor arealformålet.

Uteoppholdsareal

3.1.9 Lekeplass f_LEK1

- a. Området skal tilrettelegges for akebakke.
- b. Lekeplassen skal minimum ha ett bord med tilhørende benker.

3.1.10 Lekeplass f_LEK2

- a. Lekeplassen skal opparbeides med minst et huskestativ, ei sklie og bord/benker. Adkomsten mellom disse tre elementene skal være universelt utformet.

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

Veger skal opparbeides i henhold til håndbok N100 Vei og Gateutforming.

3.2.1 Kjøreveg o_KV1 – o_KV3

- a. Kjøreveg o_KV1 – o_KV3 er offentlige veger.

3.2.2 Kjøreveg f_KV4

- a. Kjøreveg f_KV4 er felles avkjørsel.

3.2.3 *Kjøreveg f_KV5*

- a. Kjøreveg f_KV5 er felles avkjørsel.

3.2.4 *Kjøreveg f_KV6*

- a. Kjøreveg f_KV6 er felles avkjørsel.

3.2.5 *Annen veggrunn – grøntareal (AVG)*

- a. Teknisk anlegg/infrastruktur kan etableres på arealformål *annen veggrunn*.
- b. Det skal ikke plantes eller settes opp installasjoner høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanenivå (etter Statens vegvesens vegnormalen N100 Veg- og gateutforming).

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 *Friområde – FRI*

- a. Friområdet skal håndtere overvann.
- b. Friområdet kan opparbeides for aktivitet, lek og møteplass, med oppføring av mindre installasjoner, naturlekeplass eller andre tiltak som naturlig faller inn under formålet.
- c. Bekker og tjern med naturlig bekebredde, -bunn og kantvegetasjon skal ivaretas.
- d. Skogsvegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. For å sikre tigjengelighet og synlighet, tillates noe rydding av busk- og tresjiktet. Lekeplasser, ballplasser, turløyper, mindre installasjoner, rydding mv. må innpasses slik at flest mulig trær beholdes. Hogst av trær er søknadspliktig, og må avtales med grunneier.
- e. Teknisk infrastruktur som vann, avløp og overvannsledning tillates etablert i friområdet.

3.3.2 *Naturområde – GN*

- a. Naturområdet skal håndtere overvann.
- b. «Naturlig vegetasjon skal ivaretas. Skjøtsel av skogen tillates, men det skal bevares en flersjiktig skog. Øvrige tiltak i området tillates ikke.»

3.3.3 *Felles turdrag – f_TD*

- a. Turdraget skal være universelt utformet.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 *Faresone flom H320*

Innenfor flomsonen skal det ikke etableres bebyggelse.

4.1.2 *Faresone Energianlegg EA (H370)*

Innenfor faresonen skal det ikke iverksettes tiltak før det er avklart med eier av nettstasjonen.

4.1.3 Frisiktsoner (H140)

I frisiktsonene skal det være fri sikt langs veg og i kryss over 0,5 m over terreng. Busker, trær støyskjerm og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt. Oppstammede tre, stolper og lignende kan stå i siktsonen, men krav til sikkerhetssoner i Statens vegvesens håndbok 231, «Rekkverk og vegens sideområder», eller nyere versjoner, må være tilfredsstilt.

4.1.4 Infrastruktursone (H410)

Minste byggeavstand mot offentlige vann- og avløpsledninger er 4 m.

5 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

5.1 Før igangsettingstillatelse

- a. Området kan bygges ut etappevis. I etappe 1 inngår følgende: Turdrag f_TD, f_LEK1, f_LEK2, o_KV1 frem til avkjørsel o_KV2, o_KV2, B1-B13 og tilhørende VAO. I etappe 2 inngår følgende: o_KV3, f_KV4, f_KV5, f_KV6, B14-B32.
- b. Minst 6 tomter i etappe 1 skal være bebyggt før etappe 2 kan påstartes. Dette gjelder ikke o_KV3 med tilhørende infrastruktur.
- c. Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) i områder regulert til boligformål er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak (oppfylling, veg, infrastruktur), og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.
- d. Fremmede og skadelige organismer skal fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeid settes i gang. Det må utvises stor forsiktighet for å unngå at fremmede, skadelige arter etablerer seg i området.
- e. Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen hvor støy og støv blir ivare tatt i henhold til grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 (retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging) og kapittel 6 i T-1442/2021 (retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging), eller nyere versjoner. I tillegg skal det stilles krav om at planen også må vise hvordan trafikksikkerhet og universell utforming/tilgjengelighet skal ivaretas i bygge- og anleggsfasen. Bestemmelsen gjelder for søknad om infrastruktur og for søknad ved bygging av bolig på B1 og B2.
- f. Før igangsettingstillatelse til boliger kan gis, skal teknisk infrastruktur (veg, turdrag, ledningsnett for vann og avløp og løsninger for overvann, uttak for slokkevann) samt lekeplasser være opparbeidet.
- g. Før igangsettingstillatelse for teknisk infrastruktur kan gis, skal det gjennomføres miljøundersøkelser for å avdekke eventuell forurensning grunn.

5.2 Før brukstillatelse

- a. Vann og avløp skal påkobles kommunalt vann- og avløpsnett før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.