

Vedtatt detaljreguleringsplan for BJØRNDALSHÅGGÅN BOLIGOMRÅDE,  
del av gnr/bnr. 283/1.

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR  
BJØRNDALSHÅGGÅN BOLIGOMRÅDE, gnr/bnr. 283/1.**

<b>Behandling iht. Plan- og bygningslovens Kap.12</b>	<b>Dato</b>	<b>Saksnr.</b>	<b>Sign.</b>
Privat planforslag fremmet av Ola Fjøsne Forslagstillere: John Volden Bjørndal	02.10.2015		OF
Bygningsrådets vedtak om offentlig ettersyn og høring	01.02.2016	16/4	ARHO
Offentlig ettersyn og høring	09.02 – 04.04. 2016		ARHO
2. gangs behandling i Bygningsrådet - sluttvedtak	09.05.2016	16/41	ARHO
Siste revisjon av bestemmelser	23.05.2016		OF
Siste revisjon av plankart	23.05.2016		OF
			<b>Plan-ID 2014012</b>

Planen erstatter deler av reguleringsplanen for Bjørndalshagen, stadfestet av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 17.12.73.

**§ 1 FELLESBESTEMMELSER  
(Pbl § 12-7)**

1.1. Området skal tilrettelegges med tanke på nedgravning av vann, avløp, el- og telekommunikasjon.

1.2. Dersom man ved opparbeidelse av planområdet finner grunnmasser som kan tenkes å inneholde forurensende stoffer som skaper miljø og helsefare, må man stoppe opparbeidningen og undersøke området nærmere ved en miljøteknisk undersøkelse.

1.3 Støyintensivt anleggsarbeid skal kun skje i tidsrommet mandag – fredag mellom kl. 07.00 – 19.00. Støy fra anleggsarbeid skal ikke overskride kravene i retningslinje T-1442/12. I anleggsperioden skal naboer varsles i god tid før støyintensive tiltak finner sted.

**§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER  
(Pbl § 12-7)**

2.1. Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp) skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse på tomtene B1 – B9. Vann og avløp opparbeides i henhold til VA- plan/plankart.

2.2. Før det gis byggetillatelse på tomtene B7 – B9 må bredden på Engvegen utvides til minimum 3,5 meter på den strekningen der vegen i dag er smalere. Det inngås avtale med Oppdal kommune, Enhet for tekniske tjenester, om utforming og gjennomføring, herunder krav til standard.

2.3. Før det gis byggetillatelse på tomtene B1 – B3 må det dokumenteres at krav til innendørs støynivå i byggeteknisk forskrift (TEK 10) blir overholdt.

2.4. Lekeplassen skal opparbeides i tråd med funksjonskravene i pkt. 1.6.2. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Plassen skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligene i planområdet.

Siv.agric. Ola Fjøsne  
7340 Oppdal  
Dato: 02.10. 2015

2.5. Åpen bekk øst i planområdet skal legges om samtidig med opparbeiding av teknisk infrastruktur i planområdet. Bekken kan legges i rør når kommunens nye plan for bortledning av overflatevann på nordsiden av Gamle Kongeveg er fullført.

### **§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG** **(pbl §§ 12-5, nr 1 og 12-7)**

#### **§3.1 Boliger med tilhørende anlegg**

3.1.1. Maks bebygd areal BYA = 40%.

3.1.2. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

3.1.3. For alle boenheter som oppføres i planområdet, skal det totale uteoppholdsareal pr. boenhet være minimum 50 m<sup>2</sup>.

Uteoppholdsarealet er de deler av tomta som er egnet for formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Lekeplassen er inkludert i uteoppholdsarealet.

3.1.4 Det skal være minimum 1,5 biloppstillingsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

3.1.5. På tomtene B1 – B9 kan det oppføres frittliggende boligbebyggelse med tilhørende garasje/uthus. Takvinkel kan være mellom 22 og 36 grader.

3.1.6. Bolighus og tilhørende bygg som garasje/carport/utebod på den enkelte tomt, skal oppføres i samme byggestil med felles formuttrykk, materialvalg og farger.

3.1.7. Boliger kan ikke oppføres nærmere lekeplassen enn 4 meter. Garasjer/uthus kan ikke oppføres nærmere lekeplassen enn 2 meter.

### **§ 4 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR** **(Pbl §12-5, nr. 2)**

#### **4.1 Veier/avkjøring**

Avkjørsel fra Gamle Kongeveg gir atkomst til de 6 øverste tomtene. De tre nederste tomtene får atkomst fra Engvegen som vist i godkjent reguleringsplan for Deler av Grytvang og Bjørndal. Situasjonsplan som viser avkjøring til den enkelte tomt skal følge søknad om byggetillatelse.

#### **4.2 Vann og avløp**

4.2.1. Bygningene skal tilkobles kommunalt vann og avløpsnett.

### **4.3. Renovasjon**

4.3.1. Innsamling av avfall fra tomt B1 – B6 skjer fra område vist på plankartet regulert til renovasjonsanlegg med innkjøring fra Gamle Kongeveg. Innsamling av avfall fra tomt B7 – B9 skjer fra område regulert til renovasjonsanlegg ved innkjøring til disse tomtene, nær Vinkelvegen. Område for renovasjonsanlegg skal være tilrettelagt for oppsett av avfallskap eller avfallsdunker.

## **§ 5 GANG- OG SYKKELVEG**

5.1 Gang- og sykkelveger i planområdet skal ha en slik standard at de kan benyttes av personer med nedsatt funksjonsevne.

## **§ 6 HENSYNSSONE A (Pbl §, 12-6)**

### **6.1 Sikringsone, frisikt**

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

### **6.2 Sikringsone, støy**

6.2.1. På tomtene B1 – B3 skal boligene plasseres i byggegrensa mot Gamle kongeveg. Videre skal det legges særlig vekt på å finne planløsninger som gjør at støyfølsomme rom (stue, soverom) kan lokaliseres på den stille siden av bygget, dvs. mot sør. Minst ett soverom skal lokaliseres på denne siden.

6.2.2. På tomtene B1 – B3 skal uteoppholdsarealer som benyttes jevnlig lokaliseres til kvit sone. Dette skal dokumenteres gjennom situasjonsplan som skal følge byggesøknaden.

6.2.3. På tomtene B1 - B3 skal garasje/uthus/boder plasseres på en slik måte at de bidrar til støyskjerming mot Gamle Kongeveg, dvs. i eller i nærheten av byggegrensa.