

Forslag til detaljreguleringsplan for BJØRKMOEN 5 - BOLIGOMRÅDE, deler av gnr/bnr. 283/118 og gnr/bnr. 284/1.

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR  
BJØRKMOEN 5 - BOLIGOMRÅDE, deler av gnr/bnr. 283/118 og gnr/bnr. 284/1.**

Behandling iht. Plan- og bygningslovens Kap.12	Dato	Saksnr.	Sign.
Privat planforslag fremmet av Ola Fjøsne Forslagstillere: Bjørkmoen AS	23.04.2023		OF
BYARs vedtak om offentlig ettersyn og høring	20.06.2023	61/2023	ANRI
Offentlig ettersyn og høring			
2. gangs behandling i BYAR - sluttvedtak			
Siste revisjon av bestemmelser	20.06.2023	61/2023	OF
Siste revisjon av plankart			
			<b>Plan - ID 2020013</b>

Planen erstatter deler av eldre reguleringsplan for Bjørkmoen, plan-Id 1995007, ikrafttredelsesdato 26.01. 1995.

### **§1 PLANENS HENSIKT**

Formålet med planen er å legge til rette for frittliggende boligbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg, uteopphold, lekeareal, vei, vann og avløp og annen nødvendig infrastruktur. Man vil i denne planen foreslå en flateregulering i deler av byggeområdet. Flateregulering vil kunne medvirke til en bedre tilpasning og muligheter til fleksibilitet når det gjelder hustyper, leiligheter, tomtestørrelse m.v.

### **§ 2. FELLESBESTEMMELSER (Pbl § 12-7)**

- 2.1. Installasjoner for vann- og avløp, el- og telekommunikasjon skal graves ned i grunnen.
- 2.2. 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.
- 2.3. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 ( $L_{pAeq16}$ ) skal ikke overstige 60 dB. I tørre perioder skal veier vannes/saltes ved behov. Retningslinjer for støy og luftkvalitet skal følges, jf. T 1442/2021 og T 1520
- 2.4. Bebyggelsen skal til enhver tid følge de regler Oppdal kommune har for avfallshåndtering.
- 2.5. Overskytende matjordmasser som ikke brukes til infrastruktur/miljøfremmende tiltak i planområdet, skal brukes til landbruksformål i nærområdet. Det skal ikke plantes eller sås fremmede arter innenfor planområdet.

Forslag til detaljreguleringsplan for BJØRKMOEN 5 - BOLIGOMRÅDE,  
deler av gnr/bnr. 283/118 og gnr/bnr. 284/1.

2.6. Eksisterende bekkeleier i planområdet skal pusses til og justeres slik at kapasitetsbehovet tilfredsstilles samtidig med opparbeiding av teknisk infrastruktur i planområdet (Det vises til Overvannsplan utarbeidet av Norconsult med oppdragsnummer 52109791, bestående av dokumentene OV\_01 Notat, OV\_02 Analyser og beregninger, OV\_03 Planskisse, OV\_04 Planskisse med nedbørsfelt).

2.7. Overvann skal ledes bort fra planområdet på en slik måte at det ikke forvolder skade på eksisterende anlegg (veier /jernbane og annen infrastruktur), eller på eksisterende bebyggelse i og utenfor planområdet (Det vises til Overvannsplan utarbeidet av Norconsult med oppdragsnummer 52109791, bestående av dokumentene OV\_01 Notat, OV\_02 Analyser og beregninger, OV\_03 Planskisse, OV\_04 Planskisse med nedbørsfelt).

2.8. Utbyggingen tillates utført i flere byggetrinn, med hvert trinn fortrinnsvis som en naturlig videreføring av tidligere utbygging.

### **§3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (pbl § 12-5, nr. 1 og 12 - 7)**

#### **§ 3.1 Bebyggelse og anlegg**

Boligbebyggelse/tilhørende anlegg.

3.1.1 Byggeområdene B1 – B4 er flateregulert. Det innebærer at før det kan startes bygging i hvert enkelt delområde, skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan og VA - plankart som skal følge med søknad om byggetillatelse. Situasjonsplanen skal være i målestokk 1:250 og skal vise atkomst fra vei, plassering av bygninger og parkeringsareal på tomta, samt traseer for vann- og avløpsledninger, grønnstrukturer og felles leke/uteopphold.

3.1.2. I byggeområdene B1 – B4 tillates oppført rekkehus og leilighetsbygg (konsentrert bebyggelse) og frittliggende boliger med tilhørende anlegg.

3.1.3. Utnyttelse konsentrert boligbebyggelse/leiligheter. Min %-BYA= 20%, maks %-BYA= 40%.

3.1.4. Leilighetsbygg kan oppføres med en maks mønehøyde på 14,5 meter og maks gesimshøyde på 12,5 meter.

3.1.5. For leilighetsbygg skal minste uteoppholdsareal pr. boenhet være 30 m<sup>2</sup>, hvorav minimum 15 m<sup>2</sup> skal opparbeides til felles uteareal, tilrettelagt for lek og opphold innenfor byggeområdet. Resterende areal kan løses som balkonger, terrasser, på tak e.l.

3.1.6. Utnyttelse frittliggende boligbebyggelse. Maks %-BYA= 40%.

Forslag til detaljreguleringsplan for BJØRKMOEN 5 - BOLIGOMRÅDE,  
deler av gnr/bnr. 283/118 og gnr/bnr. 284/1.

3.1.7. På tomtene B5 til B33 kan det oppføres frittliggende boligbebyggelse med inntil 3 boenheter med tilhørende garasje/uthus. Maks antall boenheter til sammen på disse tomtene settes til 63.

3.1.8. Frittliggende boliger og rekkehus m/tilhørende anlegg skal oppføres med maks mønehøyde 8 meter. Ved pulttak skal gesimshøyden ikke overstige 8 meter. Ved flate tak skal gesimshøyden ikke overstige 7 meter.

3.1.9. For alle boenheter (utenom leilighetsbygg) 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 bebyggt eller avsatt til kjøring og parkering. Lekeplassen er inkludert i uteoppholdsarealet.

3.1.10. Det skal være minimum 1 biloppstillingsplass og 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

3.1.11. På alle tomtene kan det nyttes flate tak, saltak, pulttak, to takflater eller valmet tak. Saltak og valmet tak skal ha en takvinkel mellom 18 og 42 grader. Det skal ikke innføres fremmede arter ved bruk av torvtak.

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

3.1.13. På tomter der det oppføres 2 boenheter tillates tomtdeling uten endring av plankartet.

3.1.14. På felles lekeplass tillates det kun oppføring av bygninger eller konstruksjoner med tilknytning til områdets bruk.

3.1.15. Energianlegg

Under arealformål energianlegg tillates oppføring av tekniske installasjoner (trafo) som er nødvendig i forbindelse med strømforsyning i området.

3.1.16. Byggegrense fra midtlinje kommunale veger er 7 meter. Vendehammer er unntatt fra denne bestemmelsen.

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

##### **4.1. Veier/avkjøring**

4.1.1. Tomtene B1 - B33 har hovedatkomst fra Bjørkmovegen med interne stikkveger fram til den enkelte tomt.

I utbyggingsperioden tillates atkomst gjennom øvre del av Bjørkmoen 5 fra Bjørkmoen 4.

Forslag til detaljreguleringsplan for BJØRKMOEN 5 - BOLIGOMRÅDE,  
deler av gnr/bnr. 283/118 og gnr/bnr. 284/1.

4.1.2. Ved søknad om byggetillatelse skal det legges ved situasjonsplan som viser atkomst i forhold til plassering av bebyggelse.

4.1.3. Veier og avkjørslar bygges etter gjeldende standarder eller annen løsning som godkjennes av Oppdal kommune.

## **4.2. Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1)**

4.2.1. Arealformål annen veggrunn – tekniske anlegg gir atkomst til den enkelte tomt. Under dette arealformålet kan det også oppføres nødvendige støttemurer.

## **4.3. Vann og avløpsanlegg**

4.3.1. Bygningene skal tilkobles kommunalt vann- og avløpsnett.  
Vann, avløp og Brannkum (BK) skal opparbeides i henhold til gjeldende VA – norm.

## **§5 GANG- OG SYKKELVEG**

5.1 Gang- og sykkelveger i planområdet skal være universelt utformet.

## **§6 GRØNNSTRUKTUR (Pbl §12-5, nr.3)**

6.1 Området kan opparbeides og tilrettelegges med stier og installasjoner for lek og med muligheter for sosiale møteplasser. Friområdet kan vegeteres med stedefegen vegetasjon. Bekkeløp i grønne strukturer kan utvides/senkes i henhold til utarbeidet overvannsplan, dette med tanke på ekstrem snøsmelting/ekstreme nedbørsmengder. (Det vises til Overvannsplan utarbeidet av Norconsult med oppdragsnummer 52109791, bestående av dokumentene OV\_01 Notat, OV\_02 Analyser og beregninger, OV\_03 Planskisse, OV\_04 Planskisse med nedbørsfelt).

## **§7. HENSYNSSONER (Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6)**

### **7.1. Sikringssone, frisikt**

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

Forslag til detaljreguleringsplan for BJØRKMOEN 5 - BOLIGOMRÅDE,  
deler av gnr/bnr. 283/118 og gnr/bnr. 284/1.

## **7.2. Faresone - høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningskabler).**

7.2.1. I område på plankart vist som faresone – høyspenningsanlegg tillates ikke utført byggetiltak utenom det som er nødvendig i forbindelse med strømforsyningen.

## **§8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (Pbl § 12-7)**

8.1. Lekeplasser og teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp) fram til den enkelte tomt skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse. Lekeplasser skal opparbeides i tråd med funksjonskravene i pkt. 1.6.3. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Vann, slokkevann, avløp og bortledning av overvann opparbeides i henhold til godkjent VA-plan/plankart og overvannsplan utarbeidet av Norconsult med oppdragsnummer 52109791, bestående av dokumentene OV\_01 Notat, OV\_02 Analyser og beregninger, OV\_03 Planskisse, OV\_04 Planskisse med nedbørsfelt.

8.2. Før det foretas fradeling av tomter i de enkelte feltene som er flateregulert skal det foreligge vedtak om mindre planendring som viser tomteinndelingen. Byggetillatelse på det enkelte området kan ikke gis før slik planendring er foretatt.

8.3. Før oppstart skal det forsikres at det ikke er hekkelokaliteter for bakkerugere i området. Disse forsøkes evt. flyttet.

8.4. Ved ferdigstilling av hovedavkjøring til B1 – B33 fra Bjørkmovegen skal stikkvegen fra Bjørkmoen 4 gjennom øvre del av Bjørkmoen 5 stenges for biltrafikk i hver ende og brukes som gang- og sykkelveg.

8.5. For å unngå spredning av fremmede og skadelige arter, skal rutiner anbefalt av Statsforvalteren følges ved flytting av masser til området (jfr Miljøvernaveidningens "Handlingsplan mot fremmede arter i Sør-Trøndelag).