

Detaljreguleringsplan for Høgmovegen 22

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 5021 2023008 Saksnummer

2023/2761

1. Planens hensikt

Utvikle området med ny bebyggelse med forretning, næring og boliger. Tilhørende infrastruktur, parkering og grøntareal skal også utvikles i tråd med områdets behov.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Bestemmelser som gjelder for hele planområdet.

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

- **Estetisk utforming**

Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

- **Universell utforming**

Bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet i samsvar med byggeteknisk forskrift.

Gang- og sykkelveger, inkludert vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser, og offentlige trafikkanlegg skal utformes med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet. Under opparbeidelse av uteanlegg skal det benyttes allergivennlig beplantning.

- **Adkomst brann- og redning**

Det skal legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid. Redegjørelse for hvordan dette er ivaretatt skal vedlegges byggesøknad.

- **Overvannshåndtering**

Overvann skal håndteres via løsning med fordrøynings- og infiltrasjonsbasseng internt på byggetomten. Overløp fra fordrøynings- og infiltrasjonsbasseng kan føres til kommunalt overvannsnett etter godkjenning fra kommunen.

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

– **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 av 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.

– **Naturmangfold**

Fare for spredning av fremmede arter må vurderes ved all massehåndtering. Hvis fremmede arter oppdages, skal disse fortrinnsvis håndteres innenfor planområdet ved at de legges oppå ugjennomtrengelig duk, dekkes med samme type duk og overfylles med rene masser.

Ved ny beplanting innenfor planområdet, tillates det ikke bruk av fremmedarter oppført med svært høy (SE), høy (HI) og potensielt høy (PH) risiko i Artsdatabankens gjeldende Fremmedartliste.

• **Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)**

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som inntegnet på plankartet. Parkeringsplasser, interne veier, utkragede bygningsdeler, forstøtningsmurer og andre mindre tiltak vil kunne plasseres utenfor byggegrensen, så lenge dette ikke kommer i konflikt med siktforhold samt drift og vedlikehold av veier.

• **Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)**

– **Støy og støv**

For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen når det gjelder luftkvalitet og støy, skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T-1442/2021 eller nyere, legges til grunn.

– **Bygge- og anleggsstøy**

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støvende arbeider må følges.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

□ **Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):**

– **Strømforsyning**

Det tillates plassering av trafo/nettstasjon innenfor planområdet. Plassering, utforming og kapasitet skal avklares med ansvarlig nettselskap. Trafo/nettstasjon skal ikke plasseres i konflikt med siktforhold samt drift og vedlikehold av infrastruktur.

Strømforsyning skal være dimensjonert for lading av el-bil.

– **Vannforsyning, avløp og overvann (VAO)**

Kommunens VA-norm skal legges til grunn ved utbygging.

Det må utarbeides en detaljert OVA-plan. Overordnet VA-plan utarbeidet av Prosjektutvikling Midt Norge AS datert 19.04.2024, skal legges til grunn.

□ **Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)**

– **Situasjonsplan**

Ved søknad om nye tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i egnet målestokk. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, flaggstenger, frittstående konstruksjon for firmanavn eller reklame, benker, trapper, forstøtningsmurer, forhold til tilgrensende veger, varelevering med manøvreringsareal, stigningsforhold, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming og trafikksikre løsninger for myke trafikanter er ivarettatt.

Situasjonsplan utarbeidet av On arkitekter og ingeniører AS datert 18.04.2024, skal være retningsgivende for utvikling av området.

3.1.2 Sentrumsformål (SF)

□ **Arealbruk og utforming (§12-7 nr. 1):**

– **Arealbruk**

I sokkeletasje tillates det etablering av næringsbebyggelse; kontor, forretning, dagligvare, offentlig og privat tjenesteyting o.l. samt tilknyttet infrastruktur.

Over sokkeletasje tillates det oppføring av boligbebyggelse; blokkbebyggelse/leilighetsbygg, garasjer/carport og annen tilknyttet infrastruktur. Hele eller deler av boligbebyggelsen kan oppføres som omsorgsboliger med tilhørende fasiliteter.

– **Grad av utnytting**

Grad av utnytting innenfor sentrumsformål er satt til maks 200 % BRA og minimum 150 % BRA.

– **Utbyggingstrinn**

Det tillates utbygging i flere byggetrinn. Maks utnyttelsesgrad skal være oppfylt ved siste byggetrinn.

– **Byggehøyder og volum**

Innenfor regulert byggehøyde i plankartet (juridisk linje RpRegulertHøyde), tillates bebyggelse med en kotehøyde på + 565,6 moh. (NN2000). Tekniske anlegg, som for eksempel heissjakt, trappehus og ventilasjon, kan overstige krav til byggehøyder med inntil 1 meter.

Bebyggelse og anlegg som skal plasseres utenfor regulert byggehøyde, kan ha en maks høyde på 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Innenfor regulert byggehøyde (juridisk linje RpRegulertHøyde), skal bygningsvolumene over næringsetasje deles inn i minimum 3 ulike volumer med minimum 8 meters avstand mellom hvert volum. Boligbebyggelsen kan knyttes sammen i første etasje, med innbygde gangpassasjer, fellesarealer o.l.

– **Renovasjon**

Plassering av renovasjonsløsninger skal fremgå av utomhusplan i forbindelse med byggesøknad. Det skal etableres fellesløsninger for boligbebyggelse iht. retningslinjer fra renovatør.

Renovasjonsløsninger for boligbebyggelse skal plasseres slik at disse kan tømmes med adkomst fra Høgmovegen.

Fellesløsninger skal etableres innendørs, eller som nedgravde containere.

Renovasjonsløsninger for næringsbebyggelsen skal etablere i tilknytting til varemottak.

□ **Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)**

– **Støy**

Retningslinje T-1442/2021 (eller senere utgaver) legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

- a) Boenheter i nedre del av gul støyzone skal ha stille side. Dempet fasade kan benyttes for inntil 10 % av boenheter gitt at det finnes kompensierende forhold som omtalt i pkt. 4.1.1 i T-1442/2021.
- b) Boenheter i øvre del av gul støyzone skal ha stille side og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden.
- c) Alle boenheter skal ha tilgang til felles og privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

□ **Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):**

– **Adkomst**

Boligbebyggelse skal ha adkomst via Høgmovegen. Næringsbebyggelse skal ha adkomst via Nyvegen.

– **Energiforsyning**

På tak og vegger, der hvor det er hensiktsmessig, skal det legges til rette for produksjon av solstrøm. Ved etablering dagligvare o.l. skal energi fra overskuddsvarme fra kjøle- og fryseanlegget gjenvinnes.

– **Hensyn til eksisterende terreng og landskap**

Utbygging innenfor området skal tilpasses terrenget. Ved terrengbearbeidelse skal landskapet tilpasses naturlig til omkringliggende terrengformer.

Det skal ved utbygging tas hensyn til Høgvangparken. Det skal tas spesielt hensyn til trærne i parken. Felling av større trær eller tiltak som kan skade disse skal om mulig unngås.

□ **Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)**

- Det skal etableres minimum 25 boenheter innenfor planområdet. Dette skal være oppfylt ved siste byggetrinn.

– **Uteoppholdsareal**

Minste uteoppholdsareal pr. boenhet er 30 m², hvorav 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. Ved etablering av omsorgsboliger gjelder ikke kravet til lekeareal.

Lekeplass skal opparbeides med minst en huske, et klatrestativ og bord/benker. Utformingen skal vises på utomhusplan ved byggesøknad.

Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, ikke ha støynivå som overstiger anbefalingene i T-1442/21 og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing.

Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

□ **Parkering (§12-7 nr. 7):**

Nødvendig parkering tilknyttet boligbebyggelse skal etableres mot nordvest, hvor det også tillates oppføring av carport/garasjer.

Det skal etableres 1 parkeringsplass for bil samt 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Det kan gis unntak fra dette kravet for omsorgsboliger.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Ved etablering av omsorgsboliger skal det avsettes nødvendige parkeringsplasser for helsepersonell/ansatte.

Nødvendig parkering tilknyttet næringsbebyggelsen skal etableres innenfor areal regulert til parkering i plankartet (P).

Det skal minimum etableres 2 parkeringsplasser for bil, samt 1 parkeringsplass for sykkel, per 100 m² BRA næringsbebyggelse.

3.1.3 Forretning/kontor/industri (F/K/I)

Bestemmelser i områderegeringsplan for Oppdal sentrum, Ikrafttredelsesdato 13.04.2015, plan-ID; 5052 2012024 skal være gjeldende for dette arealet.

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

3.2.2 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (V1-3, KV og FO1-3)

□ **Utforming (§12-7 nr. 1)**

Kjøreveger, avkjørsler og fortau skal utformes iht. gjeldende håndbok «Veg- og gateutforming» (håndbok N100) fra Statens Vegvesen.

3.2.3 Parkering, (P)

• **Utforming (§12-7 nr. 1)**

Areal for parkering tilknyttet næringsbebyggelse innenfor SF. Sykkelparkering og Interne adkomstveier inngår også i dette formålet.

Arealet kan også benyttes til snøopplag, renovasjonsløsninger, beplantning, flaggstenger, o.l. samt plassering av skiltsøyle og pylon inntil 12 meter. Det tillates også at deler av området opparbeides som grøntarealer.

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

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Parkeringsplasser og interne veier og gangsoner skal etablere med fast dekke.

3.2.4 Veg, (V1-V3.)

• **Utforming (§12-7 nr. 1)** – Arealbruk

Areal avsatt til avkjørsler.

V1 er hovedadkomst til næringsvirksomhet innenfor SF og skal benyttes ved varelevering.

V2 er ankomst til næringsvirksomhet innenfor SF.

V3 er adkomst til boligbebyggelse innenfor SF.

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

Avkjørsel skal ha en teknisk utførelse som tilfredsstillende gjeldende «Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg», og må godkjennes av kommunen.

V1 skal utformes på myke trafikanters premisser, spesielt med tanke på kryssing av fortau o_FO1.

3.2.5 Kjøreveg, (KV)

- **Utforming (§12-7 nr. 1)** – Arealbruk

Areal avsatt til kjøreveg med tilknyttet fortau.

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

- Alle nye veger skal ha en teknisk utførelse som tilfredsstillende Statens vegvesen håndbok «Veg- og gateutforming» (håndbok N100).
- Alle kjøreveger skal etableres med fast dekke.
- Kjøreveger skal ikke være brattere enn 10 %.

- **Eierforhold (§ 12-7 nr. 14).**

- o_KV2 er felles for eiendommene gnr/bnr 288/40, 288/203 og 288/66.

3.2.5 Fortau, (FO1-3)

- **Utforming (§12-7 nr. 1)**

- Fortau skal opparbeides med en bredde på 2,5 meter samt grøft på 0,5 meter.
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4) – Fortau skal opparbeides med et fast dekke.
- Eierforhold (§ 12-7 nr. 14).

Fortau merket o_ skal være offentlig. Fortau merket f_ skal være felles. Det åpnes for at fortau f_FO3 kan overtas av kommunen.

3.2.6 Annen veggrunn - grøntareal, (AVG)

□ **Utforming (§12-7 nr. 1) og funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)**

Dette er grøntareal langs vegbanen som vegskulder, grøfter, skråningsutslag med tilhørende vegetasjon, snøopplag m.m. Her tillates det også plassering av teknisk anlegg som vann- og avløpsanlegg, veiskilt, lyktestolper og elektriske føringer.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Park (PA1-2.)

- **Utforming (§12-7 nr. 1)** – Arealbruk

Areal avsatt til offentlig park/oppholdsareal.

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

Arealet skal ha et grønt preg, og invitere til uteopphold, lek, friluftsansatte o.l.

Område PA2 kan benyttes til snøopplag ved brøyting av infrastruktur tilknyttet boligbebyggelse innenfor område SF.

- **Eierskap (§ 12-7 nr. 14)**

Areal regulert til park (PA) skal være offentlig.

3.3.2 Turveg (TV)

- **Utforming (§12-7 nr. 1) og Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)**
 - Arealbruk

Areal avsatt til turveg gjennom park (PA). Turveg skal opparbeides med en bredde på inntil 2,5 meter og opparbeides på en skånsom måte som tar hensyn til eksisterende vegetasjon i parken. Turvegen skal opparbeides med grus eller skiferheller som toppdekke.

- **Eierskap (§ 12-7 nr. 14)** Turvei skal være offentlig.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H220, H140)

- **H220 Gul støysone**
 - Innenfor gul støysone kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støynivå, skal følge søknad om igangsettingstillatelse for bygninger innenfor støysonen.
- **H140 Frisiktsone**
 - I frisiktsone skal det være fri sikt langs veg, kryss og avkjøringer i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende kjørebaner. Det er ikke tillatt med busker, trær og gjerder i disse områdene som har en høyde over det angitte

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

5.1 Før rammetillatelse

Krav til dokumentasjon

- Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i egnet målestokk for det området som skal bygges ut. Planen skal vise plassering av bygg, eksisterende og fremtidig terreng, avkjørsel, parkering, byggegrenser, avfallshåndtering, trafo/nettstasjon og uteoppholdsarealer.

Vann- avløp og overvann

- Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge en detaljert plan for vann-, avløp og overvann. Planen kan begrenses til ulike byggetrinn. Overordnet VAO-plan utarbeidet av Prosjektutvikling Midt Norge AS skal legges til grunn for arbeidet. Planen skal godkjennes av Oppdal kommune.
- Det kan ikke gis byggetillatelse før tilstrekkelig kapasitet for drikke- og slukkevann er etablert gjennom det kommunale vann-nettet.

5.2 Før igangsettingstillatelse

Plan for bygge- og anleggsfase

- Det skal foreligge en plan for hvordan sikre omgivelsene mot støv og støv i bygge- og anleggsfasen. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.
- Ved behov for deponering av masser, skal det foreligge en plan for massehåndtering før nye tiltak kan igangsettes.
- Det må være gjort undersøkelser om det finnes fremmede og skadelige organismer innenfor planområdet. Hvis dette oppdages, skal de fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeidet settes i gang.

Skole- og barnehagekapasitet

- Før det kan gis igangsettelsestillatelse til ny boligbebyggelse, skal det dokumenteres at det er tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet. Dette kravet gjelder ikke ved bygging av omsorgsboliger.

Byggegrunn

- Det må være gjennomført prøvegravinger eller geotekniske grunnundersøkelser for å verifisere grunnforholdene på tomta.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

Samferdselsanlegg og infrastruktur

- Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal fortau f_FO3 og o_FO1, turveg o_TV og avkjørsel V1 være opparbeidet og ferdigstilt. Videre skal tilstrekkelig parkering være opparbeidet.
- Før boligbebyggelse kan tas i bruk, skal i tillegg ny avkjørsel V3 være opparbeidet og ferdigstilt. Eksisterende avkjørsler skal være sanert iht. reguleringsplankartet.
- Før boligbebyggelse kan tas i bruk skal nødvendig uteoppholdsareal tilknyttet de ulike byggetrinnene være ferdigstilt. Dersom værforholdene hindrer opparbeidelse av lekeplasser, uteoppholdsarealer og annen grønnstruktur, kan det gis brukstillatelse før disse arealene er ferdigstilt. Disse arealene må da ferdigstilles så fort det lar seg gjennomføre påfølgende vekstsosong.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene

Type dokument/nr.	Utarbeidet av	Dato	Juridisk virkning
Situasjonsplan 23 129	On arkitekter og ingeniører AS	18.04.2024	Retningsgivende
Geoteknisk notat 14312-OO-RIG-N-001	Dr.techn Olav Olsen AS	15.04.2024	Førende

Trafikkanalyse 52400507-72	Norconsult AS	19.04.2024	Retningsgivende
Støynotat 10709	Proveno AS	12.04.2024	Førende
VAO-plan 24.010	Prosjektutvikling Midt Norge AS	19.04.2024	Førende