



plankontoret

**Oppdal kommune**

**Beskrivelse og bestemmelser til**

# **BEBYGGELSESPLAN FOR BJØRKMOEN 3**

**Vedtatt i bygningsrådet sak 07/98 den 13.08.07**

## Forord

Plankontoret har utarbeidet forslag til bebyggelsesplan for Bjørkmoen 3 etter oppdrag fra Oppdal kommune som ønsker å legge til rette for bygging av boliger. I utgangspunktet skulle det vises 40 tomter på ca 900 m<sup>2</sup> i området. Under planprosessen kom det fram at det er behov for tomt til barnehage. Det er enda ikke vedtatt hvor barnehage skal bygges, og det er derfor utarbeidet forslag til bebyggelsesplan i 2 alternativer:

Alternativ 1: 40 boligtomter

Alternativ 2: Barnehagetomt og 35 boligtomter

Saksbehandler i Oppdal kommune har vært spesialrådgiver Jan Kåre Husa og saksbehandler ved Plankontoret har landskapsarkitekt Sissel Enodd.

Berkåk den 10. mai 2007

## Saksbehandling

*Bygningsrådet sak 07/52 den 29.05.07:*

Vedtatt tatt opp til behandling og lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på lovbestemt høring.

*Bygningsrådet sak 07/98 den 13.08.07:*

Bygningsrådet, det faste utvalg for plansaker, godkjenner i medhold av Plan- og bygningslovens § 28-2 Bebyggelsesplan for Bjørkmoen 3 - alt. 2 med tomt for barnehage, slik som vist på kart og bestemmelser datert 29.05.07, med følgende endringer:

Plankartet: Kullgropene, tjærehellen og bevaringsområdet tegnes inn på plankartet slik kart datert 06.06.07 viser og reguleres som "Spesialområde til bevaring kulturminne". Bevaringsområdet gis påskriften "Automatisk fredete kulturminner – kullgroper".

Reguleringsbestemmelsene:

Nytt avsnitt under spesialområder med ordlyd: "Kulturminnene innen bevaringsområdene er fredet etter Kulturminneloven. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte rundt den synlige ytterkant av enkeltgroper eller samling av kullgroper. Innen bevaringsområdet med kullgroper og tjærehell må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen bevaringsområdet må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen)".

Tilføyelse i punkt 2:

Lekeplass skal være ferdigstilt innen det gis brukstillatelse til de planlagte boligene, evt. at barnehagens uteareal gjøres tilgjengelig for alle utenfor åpningstiden.

## Innhold

1.0	Planprosessen .....	4
1.1	Bakgrunn .....	4
1.2	Samråd og medvirkning .....	4
1.3	Innspill .....	4
2.0	Planområdet .....	6
2.1	Avgrensing .....	6
2.2	Landskap og bebyggelse .....	6
2.3	Kulturminner .....	6
3.0	Forholdet til andre planer .....	8
3.1	Kommuneplan .....	8
3.2	Reguleringsplaner .....	9
4.0	Plan .....	11
4.1	Arealbruk .....	11
4.2	Bygeområder .....	11
4.3	Trafikkområder .....	11
4.4	Friområder .....	11
4.5	Spesialområder .....	12
4.6	Fellesområder .....	12
4.7	Plankart .....	13
	Bestemmelser til bebyggelsesplan for Bjørkmoen 3 .....	14

## 1.0 PLANPROSESSEN

### 1.1 Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende infrastruktur. Planområdet ligger øst for Oppdal sentrum og inngår i reguleringsplan for Bjørkmoen vedtatt i Oppdal kommunestyre 26.01.1995. I bestemmelsene til planen er det satt krav til at det utarbeides bebyggelsesplan for området før utbygging.

### 1.2 Samråd og medvirkning

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Opp den 15.03.07 og i Opdalingen den 06.03.07. Berørte parter og sektormyndigheter ble tilskrevet. Det ble oppfordret til å komme med innspill til planarbeidet innen 07.04.07. Det er tatt kontakt med barnerepresentanten som vil komme med sine synspunkter under høring av plana.

### 1.3 Innspill

Det er kommet følgende innspill til planarbeidet:

<i>Avsender</i>	<i>Sammendrag av innspill</i>
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (FM), 21.02.07	<p>Barn og unge:</p> <p>Minner om rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn- og planlegging der det fastslås at kommunen skal "organisere planprosessen slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta. FM ber om at planen forelegges barnerepresentanten til vurdering.</p> <p>FM viser til at RPR sier at det skal vies spesiell oppmerksomhet til:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.</li><li>I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget miljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:<ul style="list-style-type: none"><li>- er store nok og egner seg for lek og opphold</li><li>- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider</li><li>- kan brukes av ulike aldersgrupper og gir muligheter for samhandling mellom barn og voksne</li></ul></li></ol> <p>FM ber om at behovet for lekeplasser og lekeareal til ulike aldersgrupper blir tydeliggjort, med for eksempel lekeplass for de minste, ballbaner og akebakker.</p> <p>Landbruk og bygdeutvikling: ingen merknader</p> <p>Miljøvern: ingen merknader</p> <p>Samfunnssikkerhet: ingen merknader</p>
Statens vegvesen (Svv), 08.02.07	Viser til at det har vært fokus på å sikre trygg kryssing av E6 rett sør for Bjørkmoen. SvV mener at behovet for tiltak kanskje ikke er tilstede ut fra

	<p>gjeldende kriterier. Men med en utbygging av boliger ved Bjørkmoen som vist i kommuneplanen vil behovet for sikker kryssing være til stede. Svv mener det bør bygges en undergang under E6, f.eks ved forlengelsen av Orkelsjøvegen. Svv mener det må settes krav om sikker kryssing av E6 i forbindelse med utvidelsen av boligbygging ved Bjørkmoen. Kostnadene er kommunen sitt ansvar da behovet er et resultat av en kommunal arealforvaltning.</p>
<p>Sør-Trøndelag fylkeskommune, 30.01.07</p>	<p>Krever at det foretas en påvisningsundersøkelse innen planområdet med henblikk på automatiske fredete kulturminner før innspill til planen kan gis.</p>
<p>Ingar Asla, 08.03.07</p>	<p>Oppsitter i Røskaftveien i Bjørkmoen 2. Bygninger i området har vært utsatt for vindskader. Er redd for hva som skjer i området når flere trær fjernes. Håper at det blir sett på mulighetene for å sette igjen flere/ bredere felt med skog. Trær som står inne i en skog har for svake røtter til å stå i mot sterk vind. Mener det bør pålegges utbyggere å sette igjen vegetasjon.</p>
<p>Marit Bjerke Osen og Ivar Osen, 28.03.07</p>	<p>Mener det bør etableres en randsone mellom boligfelt og deres eiendom gnr/bnr 287/1. I jordbrukslandskapet er det høyeste biomangfoldet knyttet til randsoner åkerskiller. Nedre del av dyrkamarka er et område med variert vegetasjon og rikt dyreliv. Større vegetasjonssone mellom boligfeltet og åker vil fungere som viltkorridor. Det er et mål i norsk landbrukspolitikke å ivareta viktige kulturlandskapselementer. Dette bør også Oppdal kommune ta hensyn til ved sin utbygging. Randsoner vil i tillegg bufre mot støy fra beitedyr og landbruksmaskiner.</p>

## **2.0 PLANOMRÅDET**

### **2.1 Avgrensning**

Planområdet ligger øst for Oppdal bygdemuseum, mellom Gamle Kongeveg og E6. Området grenser mot friområde i vest (gnr/bnr 282/190), dyrka mark i nord (gnr/bnr 287/1) og øst (gnr/bnr 283/5) og skogsområde i sør gnr/bnr (283/1).

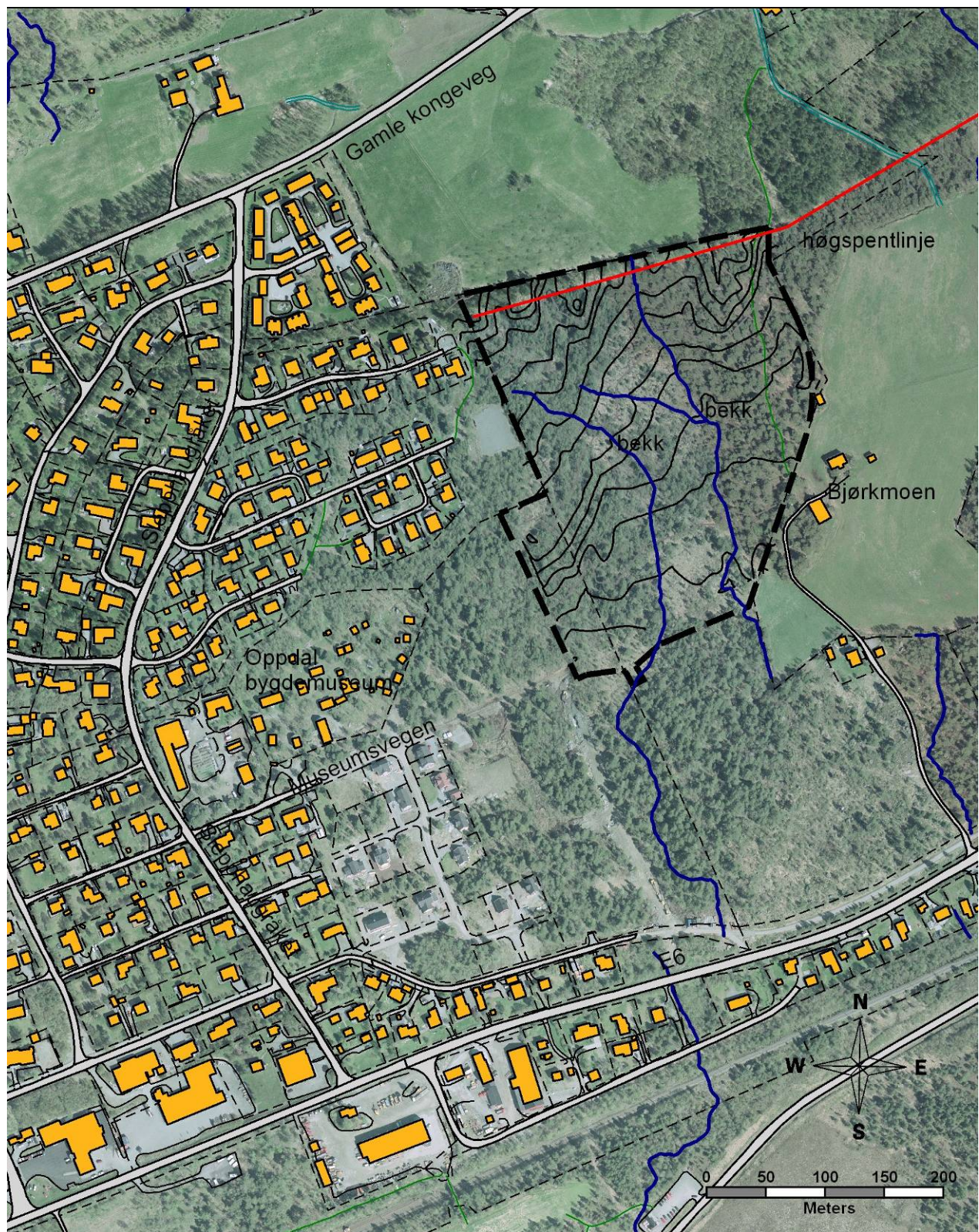
### **2.2 Landskap og bebyggelse**

Terrenget i planområdet heller mot sør og har gunstige solforhold. Området er skogbevokst med hovedsakelig furuskog. Små bekker går sør-nordlig retning. Området er vindutsatt og vind fra sør/sørøst er den hardeste, mens vind fra nordvest er den mest vanlige.

Øst for planområdet ligger et småbruk, Bjørkmoen. Vest for planområdet ligger ei mye brukt balløkke. I nordkanten krysser ei høyspentlinje planområdet. Det er planlagt å legge denne i kabel.

### **2.3 Kulturminner**

I forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan for Bjørkmoen ble det foretatt befarings i området. Det ble da påvist tjærehjelle og grop nord i planområdet. Fylkeskommunen skal foreta ny påvisningsundersøkelse før planen godkjennes.

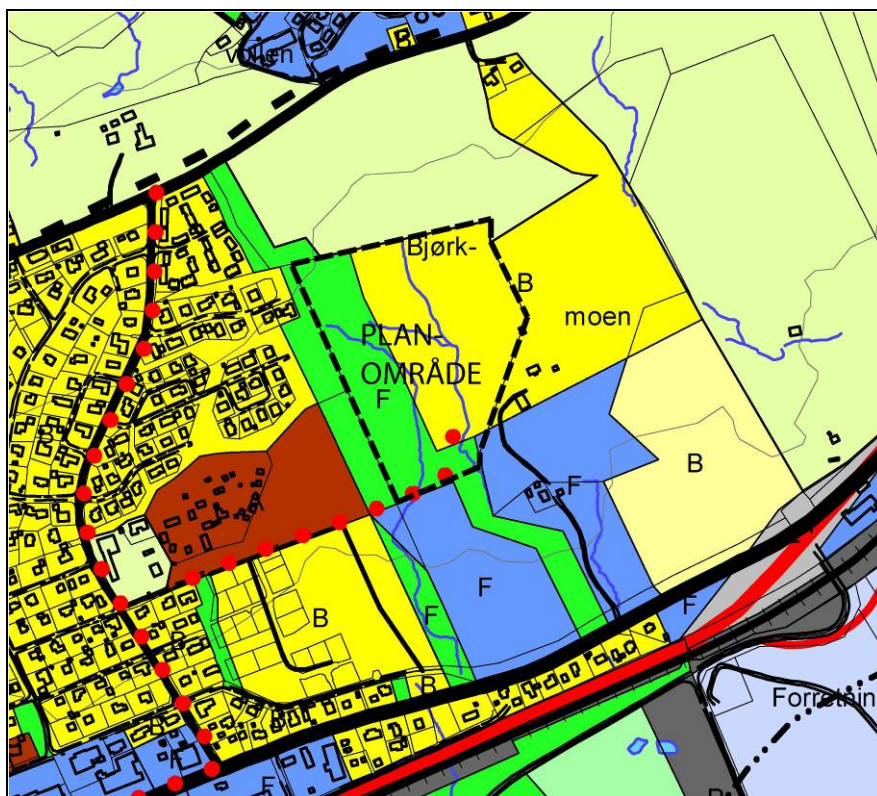


Over vises orthofoto av planområdet og tilgrensende områder.

## 3.0 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

### 3.1 Kommuneplan

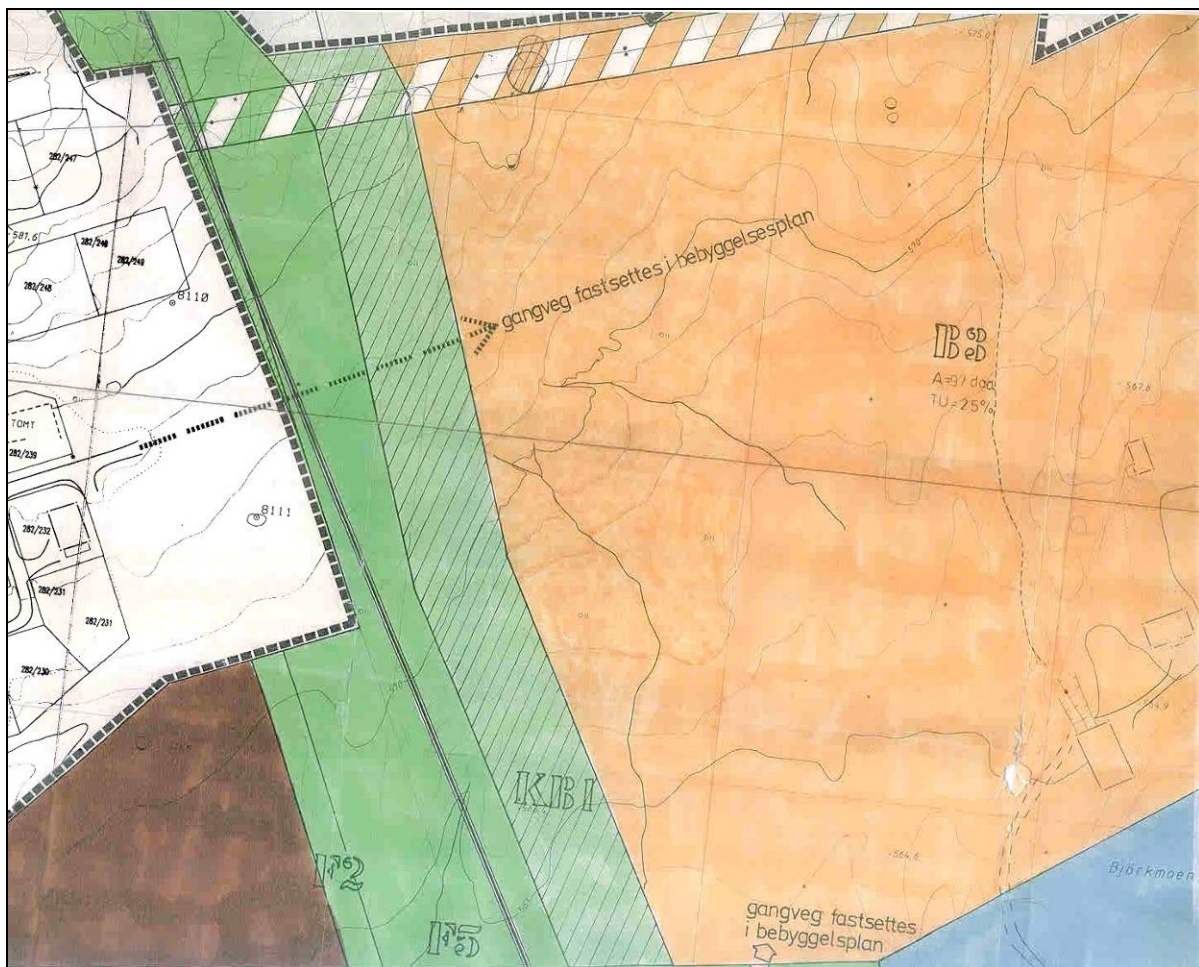
Planområdet er hovedsakelig vist til byggeområde for boliger i kommuneplanens arealdel, delplan Oppdal sentrum vedtatt sak K 07/02. Vestre del av planområdet er vist til friområde.



### 3.2 Reguleringsplaner

#### *Reguleringsplan for Bjørkmoen*

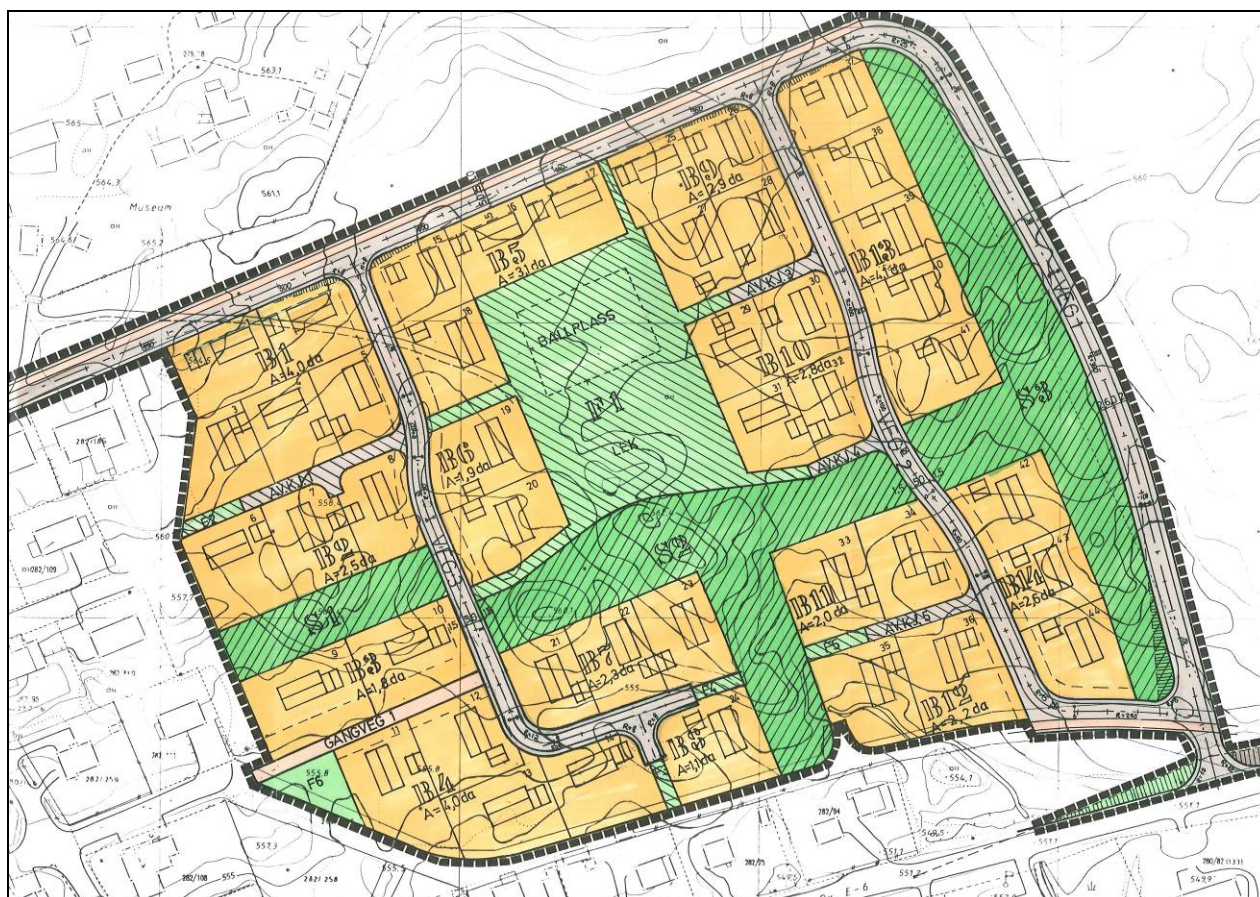
Planområdet ligger inne i vedtatt av kommunestyret den 26.01.1995. Her er området hovedsakelig regulert til boligformål. I vest er området imidlertid regulert til spesialområde klimabelte (KB) og friområde. I friområdet er det vist trasè for gondol.



Over vises utsnitt av reguleringsplan for Bjørkmoen vedtatt 26.01.1995.

### Reguleringsplan for Bjørkmoen etappe 1

Det er tidligere utarbeidet reguleringsplan for boligområde i Bjørkmoen etappe 1 som ble vedtatt i kommunestyret de 08.09.99. Dette ligger sørvest for planområdet er nå utbygd. Veg 1 i denne reguleringsplanen vil bli atkomstveg til området som nå planlegges. Fortau på nordsida av veg 1 vil være gangforbindelse fra Bjørkmoen 3 til sentrum.



Over vises reguleringsplan for Bjørkmoen etappe 1 vedtatt i 1999. Veg til høyre i området er atkomstveg til nytt boligområde.

## 4.0 PLAN

I utformingen av området er det lagt vekt på:

- gode friområder som gir mulighet til variert lek for barn og unge
- legge veger i terrenget slik at det blir minst mulig skjæringer og fyllinger
- å skape naturlig fall for vann og avløp for alle tomtene
- utforme friområder som gir le for vind og mulighet for å håndtere overvann i åpne bekker

### 4.1 Arealbruk

Formål	m <sup>2</sup>
Boligområde	32 420 m <sup>2</sup>
Offentlige bygninger, barnehage	5 621 m <sup>2</sup>
Offentlige trafikkarealer	8 129 m <sup>2</sup>
Friområder	24 420 m <sup>2</sup>
Friområder - lek	2 522 m <sup>2</sup>
Fellesområder	1 076 m <sup>2</sup>

### 4.2 Byggeområder

Planen viser 35 på ca 900 m<sup>2</sup> samt område for offentlig barnehage på ca 5 600 m<sup>2</sup>. Byggeområdene kan bebygges med 30 % av tomtearealet. I bebygd areal inngår alle bygninger, konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og biloppstillingsplasser. Byggegrense er gitt mot vegen i øst, som går i ytterkanten av området. Her kan det bygges inntil 6 m fra formåls grens (tomtegrensa).

For den enkelte utbygger vil det være viktig å ta hensyn til lokalklima når en planlegger bebyggelsen på tomta, beplantning og leskjerming.

### 4.3 Trafikkområder

Området får hovedatkomst fra sørvest, fra planlagt veg nordover fra E6. Gangatkomst til sentrum vil bli langs fortauet langs vegen som går østover fra Oppdal bygdemuseum til Høgmovegen. I forlengelsen av denne vegen, i ytterkanten av planområdet mot øst er det regulert gate med fortau slik at gangforbindelsen blir gjennomgående. Internvegene i planområdet er kjøreveger, og det blir ikke mulighet for gjennomkjøring i boligområdet.

### 4.4 Friområder

Planen viser to gjennomgående friområder nord-sør i planområdet. Ett friområde ligger på vestsida av området og midt i området. Det er også vist en stripe friområde mot nord for å ivareta randsonen mot dyrkamarka i nord og å kunne ta opp overflatevann og lede vannet inn i åpne bekker i friområdene som går nord-sør. I disse områdene skal vegetasjonen bevares mest mulig for å gi le for vind. Det er tillatt å opparbeide turstier og vannveier i områdene, og arealene kan bli attraktive aktivitetsområder.

I tillegg viser planen lekeklasser. Vest for planområdet ligger i tillegg ei balløkke som også vil fungere for de nye boligene.

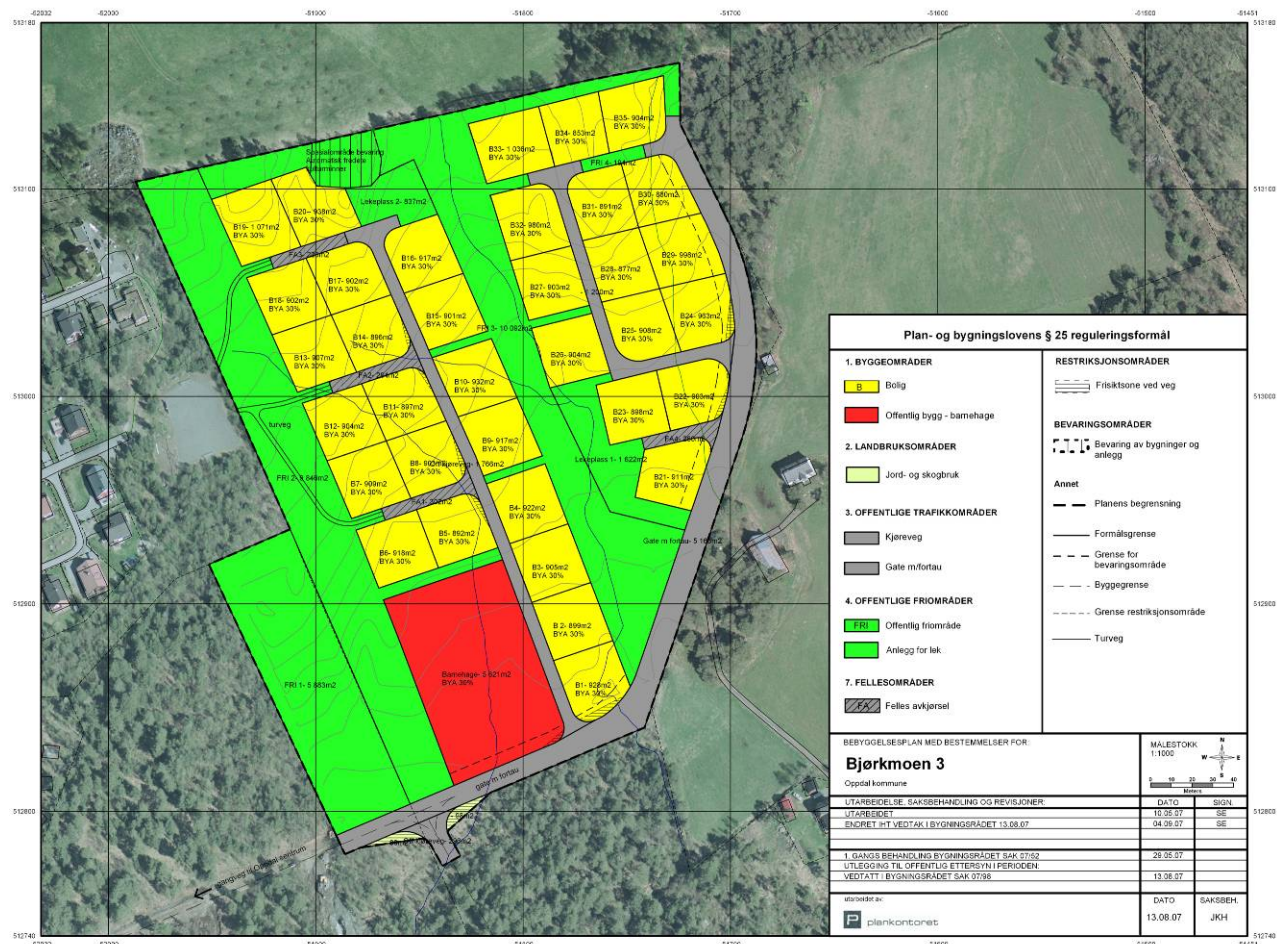
#### **4.5 Spesialområder**

Nord i området er det vist bevaringsområde kombinert med friområde. Her er det registrert automatisk fredete kulturminner, kullgrop og tjærehjell. Kulturminnene innen bevaringsområdene er fredet etter Kulturminneloven. Det samme er en sikringsone i et 5 meters bredt belte rundt den synlige ytterkant av enkeltgroper eller samling av kullgroper. Innen bevaringsområdet med kullgroper og tjærehell må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen bevaringsområdet må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

#### **4.6 Fellesområder**

Stikkveger i boligområdet er vist som felles avkjørsel. Bestemmelsene fastsetter hvem disse er felles for.

## 4.7 Plankart



Over vises vedtatt plan som viser 35 boligtomter på ca 900 m<sup>2</sup> og område for barnehage på 5600 m<sup>2</sup>. Areal til barnehage er lagt sørvest i området slik at trafikken i forbindelse med barnehagen ikke trekkes inn i boligområdet.

## **BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR BJØRKMOEN 3**

**Vedtatt i bygningsrådet sak 07/98 den 13.08.07**

### **1. Fellesbestemmelser**

Langs vegene skal det være anledning til snøopplag, også på privat grunn.

### **2. Byggeområder**

Bebyggelsen skal utformes slik at stedet framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger. Garasjer og uthus skal tilpasses hovedhuset når det gjelder form, materialbruk og farge.

Tillatt %BYA = 30 % (Alle bygninger, konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og biloppstillingsplasser inngår i bergningen av bebygd areal på tomte).  
Max gesimshøyde er 3,5 m for garasjer og uthus.

Ved byggesøknad skal det følge:

- situasjonsplan som viser eksisterende og planlagte bygninger, parkeringsplasser, kjørearealer og uteoppholdsplass
- profiler som viser plassering av bygninger, eksisterende og framtidig terreng

Lekeplass skal være ferdigstilt innen det gis brukstillatelse til de planlagte boligene, evt. at barnehagens uteareal gjøres tilgjengelig for alle utenfor åpningstiden.

### **3. Friområder**

Eksisterende terreng, vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Områdene tilplanter i nødvendig grad for å gi le. Nødvendige terrenginngrep skal repareres slik at naturpreget gjenopprettes. Det er tillatt å opparbeide åpne vannveier gjennom området. Disse skal utformes slik at de ikke er til hinder for bruk til formålet. Eventuelle overskuddsmasser etter inngrep henlegges på steder der de ikke virker skjjemmende. Lekeplasser, ballplasser, turløyper mv må innpasses slik at skogbelter opprettholdes.

### **4. Spesialområder**

Kulturminnene innen bevaringsområdene er fredet etter Kulturminneloven. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte rundt den synlige ytterkant av enkeltgroper eller samling av kullgroper. Innen bevaringsområdet med kullgroper og tjærehell må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige

mindre tiltak innen bevaringsområdet må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

## **5. Fellesområder**

FA1 er felles for B5-B8

FA2 er felles for B11-B14

FA3 er felles for B17-B20

FA4 er felles for B21-B23