



**Forslag til bebyggelsesplan for**

# **OMRÅDE B4 I REGULERINGSPLAN FOR BRENNHAUG – MJØEN DEL II**

**Beskrivelse og bestemmelser**

**Offentlig ettersyn**

## **FORORD**

Forslag til bebyggelsesplan for Brennhaug – Mjøen del II, område B4, er utarbeidet av Plankontoret, ved arealplanlegger Steinar Lillefloth, etter oppdrag fra Oppdal kommune.

Planen er utarbeidet etter krav om bebyggelsesplan i Reguleringsplan for Brennhaug – Mjøen del II, vedtatt i Oppdal kommunestyre den 18.03.97. Saksbehandler i Oppdal kommune er spesialrådgiver Jan Kåre Husa.

Plankontoret  
13. august 2007

## 1.0 PLANPROSESSEN

### 1.1 Bakgrunn

Reguleringsplan for Brennhaug – Mjøen, del II (vedtatt 18.03.97), stiller krav om bebyggelsesplan for boligområdene som skal vise tomteinndeling, atkomst og utnyttelse. Oppdal kommune ønsker nå å utarbeide bebyggelsesplan for området B4.

### 1.2 Samråd- og medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i OPP og Opdalingen den 07.12.06. Berørte parter og sektormyndigheter ble tilskrevet.

### 1.3 Innspill

Det er kommet følgende innspill til planarbeidet:

Avsender	Sammendrag av innspill
<b>Sør-Trøndelag fylkeskommune, enhet for regional utvikling</b> , datert 18.01.07	Vurderer det som nødvendig å foreta en påvisningsundersøkelse innen planarealet med henblikk på automatisk fredete kulturminner. Anser det som sannsynlig at området vil kunne inneholde kullgroper, jernvinneanlegg eller fangstgroper. Slike anlegg er fredet etter Kulturminneloven og vil være premissgivende for regulering av arealet. Fylkeskommunen anbefaler sterkt at undersøkelsene foretas før planen legges ut til offentlig ettersyn. Området må være snøbart og telefritt før feltarbeidet kan utføres.
<b>Fylkesmannen i Sør-Trøndelag</b> , datert 22.02.07	<b>Barn og unge</b> Minner om rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen. Peker særlig på følgende punkter: <ul style="list-style-type: none"><li>- 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</li><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</li></ul>

	<p>eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold, at arealene gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider og at arealene kan brukes av ulike aldersgrupper og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.</p> <p><b>Miljøvern</b> Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (rundskriv T-1442) skal legges til grunn ved behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. I reguleringsbestemmelsene for Brennhaug – Mjøen del II står det at bebyggelsesplaner for områdene B4 og B5 må inneholde beregning av trafikkstøy, og om nødvendig, støyskjerming mot eksisterende E6. Fylkesmannen forutsetter at slike beregninger gjennomføres og at nødvendige støyreducerende tiltak tas inn i bestemmelsene og plankartet før planen legges ut til offentlig ettersyn.</p>
<p><b>Sør-Trøndelag fylkeskommune</b>, datert 22.2.07</p>	<p>Det er gjennomført befaringsplanområdet. Det ble ikke observert automatisk fredete kulturminner eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.</p> <p>De skriver at områdene inn mot E6 inneholder spor/konstruksjoner fra 2. verdenskrig. Fra beboere i området har de fått opplysninger om at det lå et tysk drivstofflager her. Så langt som mulig bør tiltakene tilpasses dette slik at historisk interessante spor etter okkupasjonen kan bli liggende. Det som eventuelt må fjernes skal dokumenteres ved fotografering og inntegning/innmåling på kart.</p> <p>For øvrig viser de til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. I punkt 4 d) 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."</p>

## 2.0 PLANOMRÅDET

### 2.1 Avgrensning

Planområdet ligger sør for Oppdal sentrum og består av deler av gnr/bnr 20/3 og av 33/25.



*Planavgrensning*

### 2.2 Landskap og bebyggelse

Planområdet består i hovedsak av skog av middels bonitet. Området heller svakt mot øst.

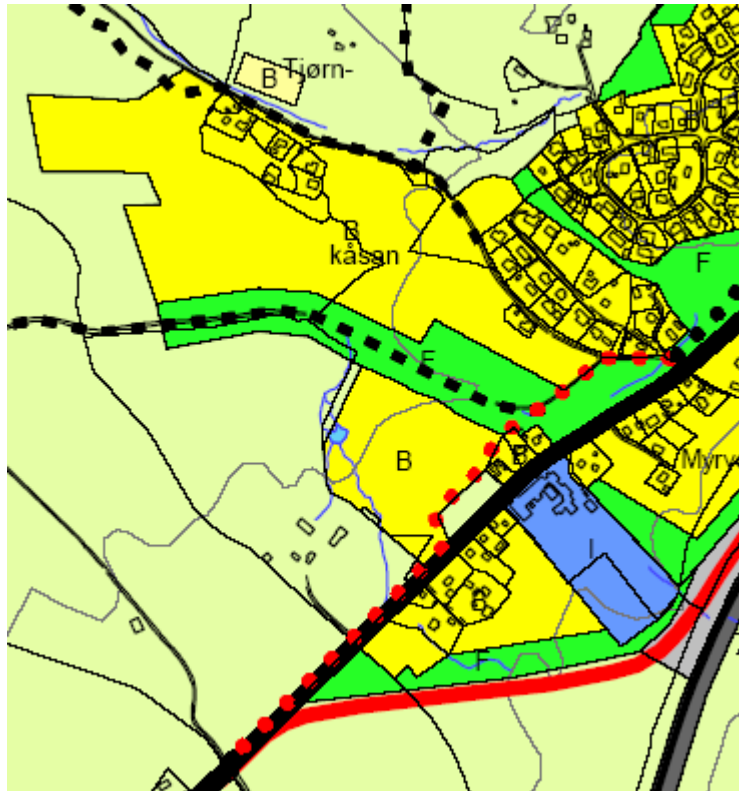
Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet omfatter en bolig med uthus/garasje.  
Planområdet består i hovedsak av skog av middels bonitet.

## 2.3 Forholdet til kommuneplanen

*Til høyre utsnitt fra delplan Oppdal sentrum, kommuneplanens arealdel 2006 – 2017, vedtatt i Oppdal kommunestyre 07.02.07 sak 07/2.*

*I kommuneplanen er området i hovedsak avsatt til boligformål. Noe av arealet er avsatt til friområde.*

*Sør for boligfeltet er det lagt inn en planlagt gang- og sykkelvegtrase. Denne er en fortsettelse av eksisterende gang-/sykkelvegtrase som ligger nordøst for planrområdet, og vil gå gjennom det nye boligområdet før den fortsetter sørover på nordsida av E6.*



## 2.4 Reguleringsplan

Planområdet ligger inne i reguleringsplan vedtatt av Oppdal kommunestyre 18.03.97.



*Over vises utsnitt av reguleringsplanen som ble vedtatt 18.3.1997.*

Området er hovedsakelig regulert til boligbebyggelse og friområde. De største endringene i forslaget til bebyggelsesplan består av at det i den nye planen foreslås et felles lekeareal og snuplass, samt turvegatkomst der hvor det i reguleringsplanen kun er tegnet inn snuplass. I tillegg er det i bebyggelsesplanen lagt inn en alternativ tomt for barnehage, samt gang- og sykkelveg i forlengelsen av eksisterende gang- og sykkelveg som ligger litt lenger nordøst.

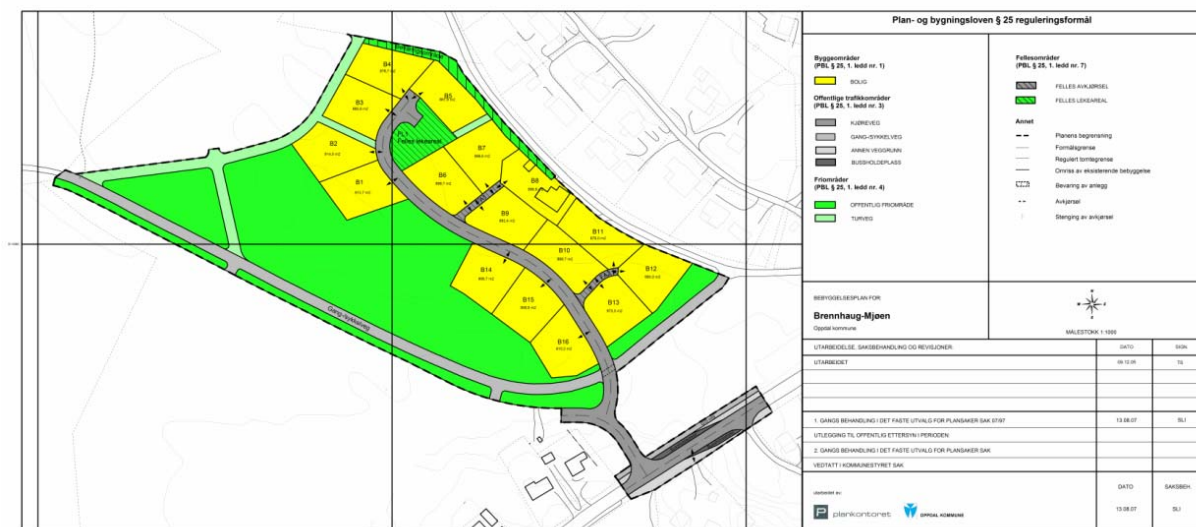
## 3.0 PLANFORSLAGET

I utformingen av området er det lagt vekt på:

- Gode friområder som gir mulighet til variert lek for barn og unge.
- Legge veier 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.

### 3.1 Plankartet

Under vises bebyggelsesplankartet (ikke i målestokk).



### 3.1 Byggeområder

#### Boliger

Det er vist 15 nye og 1 eksisterende boligtomt i planen.

Det kan senere være aktuelt å benytte et område på ca 4,5 daa i nordøst med høyere tomteutnyttelse der det kan etableres mer konsentrert bebyggelse. Dette kan i så fall bety en mindre vesentlig endring av planen.

Byggeområdene kan bebygges med inntil 35 % av tomtearealet. I bebygd areal inngår alle bygninger, konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og biloppstillingsplasser.

Det er ikke lagt inn byggegrenser i planen. Her må en ta utgangspunkt i Plan- og bygningsloven § 70, dvs. 4 meters byggegrense fra nabotomt.

### **3.2 Offentlige trafikkområder**

#### *Kjøreveg*

Samleveg inn i planområdet er vist som offentlig kjøreveg. Området får hovedatkomst fra ny avkjørsel fra E6 i sørøst.

#### *Gang-/sykkelveg*

Gang-/sykkelveg følger eksisterende trase igjennom området. Det er også lagt inn to nye kryss for gang-/sykkelveg slik at denne kan knyttes til boligfeltet som er planlagt sørvest for planområdet.

#### *Bussholdeplass*

Det er satt av område for bussholdeplass på begge sider av E6 ved avkjørselen til boligområdet.

### **3.3 Friområder**

Det er lagt inn et friområde vest for boligbebyggelsen. Det er også lagt inn en turveg mot nord for å ivareta randsonen mot dyrka mark og et vegetasjonsbelte som ligger i nordvest. Vegetasjonen skal bevares best mulig for å gi le mot vind. Det er tillatt å opparbeide turstier og vannveier i områdene, og arealene kan bli attraktive aktivitetsområder.

Atkomst fra boligfeltet til friområdet i nordvest sikres gjennom turveg som legges inn mellom tomtene B4 og B5.

### **3.4 Bevaring**

Området som er avsatt til bevaring ligger inne i gjeldende reguleringsplan og omfatter en steinutgard.

### **3.5 Fellesområder**

#### *Felles avkjørsel*

Det er vist felles avkjørsler til eksisterende boliger innenfor planområdet. Bestemmelsene fastsetter hvem disse er felles for.

#### *Felles lekeareal*

Det er lagt inn et felles lekeareal, FL1, nord i planområdet som kan benyttes av alle boligene. En regner trafikksikkerheten som god ettersom området ligger innerst i boligfeltet, og at svingene på kjørevegen medfører lavere fart.

# BESTEMMELSER

## TIL

### BEBYGGELSESPPLAN FOR OMRÅDET B4 I REGULERINGSPLAN FOR BRENNHAUG/MJØEN, DEL II

Utarbeidet 13.08.07

Vedtatt DD.MM.2007 – Sak XX/2007

#### 1. Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

#### 2. Formål med planen

Planområdet reguleres til følgende formål:

##### BYGGEOMRÅDER

- Boliger

##### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass

##### FRIOMRÅDER

- Friområde
- Turveg

##### FAREOMRÅDER

- Høyspentlinje

##### FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal

##### BEVARING

#### 3. Fellesbestemmelser

3.1 Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrensene, og skal utformes slik at stedet framstår med et godt enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger.

3.2 Eksisterende vegetasjon og terreng skal tas vare på i størst mulig grad.

3.3 Byggesøknad skal vise snitt av bebyggelse lagt inn i terrenget. Situasjonsskart må vise planlagt uteområde.

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

#### 4. 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 = 35 % (Alle bygninger, konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og biloppstillingsplasser inngår i beregningen av bebygd areal på tomte).  
Max. Gesimshøyde er 3,5 meter 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.

## **5. Offentlige trafikkområder**

### **5.1 Kjøreveg.**

5.1.1 Terrenninggrepet for veger skal utføres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Sidearealer skal tilsås og tilpasses omgivelsene. Dette utføres samtidig med veganlegget.

## **6. Friområder**

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Områdene tilplantes i nødvendig grad for å gi le. Nødvendige terrenningrep 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 skjemmende. Lekeplasser, ballplasser, turløyper mv. må innpasses slik at skogbelter opprettholdes.

## **7. Fellesområder**

### **7.1 Felles avkjørsel**

7.1.1 Felles avkjørsel FA1 skal være felles for B6, B7, B8 og B9.

7.1.2 Felles avkjørsel FA2 skal være felles for B10, B11, B12 og B13.

### **7.2 Felles lekeareal**

7.2.1 Felles lekeareal FL1 skal være felles for B1 – B16.

7.2.2 Felles lekearealer skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for nye boliger gis.