



Planbestemmelser  
Oppdal kommune

Vedtatt dato: 11.12.2025  
Dato for siste mindre endring: 07.08.2026

## Reguleringsplan for Nordmjørønningen boligområde

### Reguleringsbestemmelser

#### Detaljregulering

PlanID: 5021 2023006

Saksnummer: 2023/2110

Forslagsstiller: Oppdal kommune

Reguleringsplanen er utarbeidet med bistand fra Plankontoret kommunalt oppgavefelleskap

| Utarbeidelse, behandling og revisjoner                   | Saksnr.                | Dato                      | Signatur |
|----------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|----------|
| Oppstartsmøte                                            |                        | 27.06.2023                | NS       |
| Varsel om oppstart av planarbeidet                       |                        | 05.07.2023                | NS       |
| Utarbeidet                                               |                        | 18.03.2025                | NS, HS   |
| 1. gangs behandling i Utvalg for bygg- og arealplansaker | Sak 25/52              | 17.06.2025                | ANRI     |
| Utlekking til offentlig ettersyn og høring i perioden:   |                        | 17.06.2025-<br>12.08.2025 |          |
| Sluttbehandling i Utvalg for bygg- og arealplansaker     | Sak 25/86              | 02.12.2025                | ANRI     |
| Sluttbehandling i Kommunestyret                          | Sak 25/94              | 11.12.2025                | ANRI     |
| Mindre endring                                           | Delegert sak<br>26/644 | 07.08.2026                | ANRI     |

### 1. Planens hensikt

Legge til rette for variert boligbebyggelse med lekeplasser, friområder, turdrag og tilhørende infrastruktur.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 2.1 Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- Det tillates ikke deling i strid med regulerte tomtegrenser i plankartet.
- Innen ett år etter at terrengarbeider er ferdig, skal terrenget være istandsatt og tilsådd.

#### 2.2 Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)

2.2.1 Byggverk/konstruksjoner skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet:

- 7 meter fra vegens senterlinje langs kommunal veg.
- 4 meter fra vegens senterlinje langs privat veg.
- 4 meter fra offentlige vann- og avløpsledninger.
- 10 meter fra bekk.
- 10 meter fra fulldyrka jord.
- 4 meter fra eiendomsgrensen på arealformål f\_LEK2.

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

### 2.3.1 *Universell utforming*

- a. Adkomst frem til lekeplasser (f\_LEK1 og f\_LEK2) skal opparbeides i tråd med regler om universell utforming i byggteknisk forskrift.
- b. Turdrag (f\_TD) skal opparbeides i tråd med regler om universell utforming i byggteknisk forskrift.

### 2.3.2 *Estetisk utforming*

Bebyggelsen på den enkelte tomt skal oppføres slik at den enkelte tomt framstår med et godt enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger.

### 2.3.3 *Vegetasjon og terreng*

- a. Anleggs- og byggearbeid skal så langt som mulig bevare landskapet, vegetasjon og hensynta omgivelsene.
- b. Masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter.

### 2.3.4 *Overvannshåndtering*

- a. Overvann skal i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på den enkelte eiendom. Det må ikke etableres nye punktutslipp av overvann som overbelaster nedenforliggende overvannssystem (rør, bekker, vassdrag).
- b. Anlegg skal bygges i henhold til kommunens VA-norm.
- c. Vannets flomveger skal ikke hindres.

## 2.4 Avkjørsler og kryss (§ 12-7 nr. 5)

- a. Avkjørsler og kryss skal bygges i henhold til kravene i Håndbok N100, Veg og gateutforming.
- b. Tomtene B15-B20 skal ha avkjøring fra f\_KV4.
- c. Tomtene B22-B23 og B27-B30 skal ha avkjøring fra f\_KV5.
- d. Tomtene B25-B26 og B31-B32 skal ha avkjøring fra f\_KV6.
- e. Tomt B24 skal ha avkjøring fra f\_KV6 eller o\_KV3.
- f. Tomt B1 skal ha avkjøring fra o\_KV1 og/eller o\_KV3
- g. Tomt B2 skal ha avkjøring fra o\_KV1
- h. Tomtene B3-B13 skal ha avkjøring fra o\_KV2
- i. Tomtene B21 og B14 skal ha avkjøring fra o\_KV3

## 2.5 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

### 2.5.1 *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 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.

### 2.5.2 Naturmiljø

Det skal ikke plantes eller sås fremmede arter innenfor planområdet.

### 2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

Det gjennomsnittlige støynivået i anleggsfasen i tidsrommet 07.00 - 19.00 (LpAeq12) skal ikke overstige 60 dB. Retningslinjer for støy og luftkvalitet T 1442/2021 og T 1520, eller nyere versjoner, skal følges.

## 3 Bestemmelser til arealformål

---

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

#### **Boligbebyggelse**

#### 3.1.1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse B1-B32 (§ 12-7 nr.1)

- a. Maksimal utnyttelsesgrad er 40 % BYA inkludert parkering.
- b. Maksimal gesimshøyde for garasjer/anneks/uthus og andre mindre bygninger er 3,5 m.
- c. Grupper av bygninger som naturlig hører sammen skal ha en harmonisk og ensartet utforming.
- d. Ved plassering av bygninger, skal massebalanse tilstrebes.
- e. Det skal opparbeides minst 1 parkeringsplass per bruksenhet, og maksimalt 2 plasser per bruksenhet.
- f. Det skal etableres minst 2 sykkelparkeringer per bruksenhet.
- g. Bebyggelsen skal til enhver tid følge de regler Oppdal kommune har for avfallshåndtering.
- h. Del av skråningsutslag for alle veger tillates lagt inn på arealformål bolig, lek og friområde.

#### 3.1.2 Boligbebyggelse B1, B2

- a. På hver tomt skal det oppføres en flermannsbolig med minst 3 bruksenheter.
- b. Maksimal mønehøyde på bolig skal ikke overstige 8,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maksimal gesimshøyde på bolig er 6,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- c. Minste uteoppholdsareal pr. boenhet er 30 m<sup>2</sup>, der 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.

#### 3.1.3 Boligbebyggelse B4-B12, B14-B24

- a. På hver tomt tillates en enebolig eller en horisontal- eller en vertikaldelt tomannsbolig.
- b. Maksimal mønehøyde på bolig skal ikke overstige 8,0 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maksimal gesimshøyde på bolig er 6,0 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

#### **3.1.4 Boligbebyggelse B13**

- a. På tomten tillates en vertikaldelt tomannsbolig.
- b. Maksimal mønehøyde på bolig skal ikke overstige 6,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maksimal gesimshøyde på bolig er 3,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

#### **3.1.5 Boligbebyggelse B27-B32**

- a. På hver tomt tillates en enebolig eller horisontal- eller en vertikaldelt tomannsbolig.
- b. Maksimal mønehøyde på bolig skal ikke overstige 8,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maksimal gesimshøyde på bolig er 6,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- c. I tillegg til enebolig/tomannsbolig tillates et boligbygg i tråd med byggesaksforskriften § 3-1 e) (mikrohus).

#### **3.1.6 Boligbebyggelse B3, B25 og B26**

- a. På hver tomt tillates kun mikrohus: en frittliggende boligbygning inntil 30 m<sup>2</sup> BRA, med én boenhet i én etasje uten kjeller som ikke på noe punkt overstiger en høyde på 4,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- b. Tomt B3 og B26 skal ha minst 3 mikrohus.
- c. Tomt B25 skal ha minst 2 mikrohus.

### **Andre typer bebyggelse og anlegg**

#### **3.1.7 Renovasjonsanlegg f\_RA1-f\_RA2**

- a. Renovasjonsanlegg f\_RA1-f\_RA2 kan benyttes til felles renovasjonsanlegg.
- b. Det skal være lett tilgang til anlegget for renovasjonsbil.
- c. Det er tillatt å bruke området for postkassestativ.
- d. Avfallsdunker skal være skjermet fra boligtomter med skur eller lignende.

#### **3.1.8 Energianlegg EA**

- a. Vedlikehold og eventuell utskiftning av nettstasjonen (energianlegg, EA) tillates innenfor arealformålet.

### **Uteoppholdsareal**

#### **3.1.9 Lekeplass f\_LEK1**

- a. Området skal tilrettelegges for akebakke.
- b. Lekeplassen skal minimum ha ett bord med tilhørende benker.

#### **3.1.10 Lekeplass f\_LEK2**

- a. Lekeplassen skal opparbeides med minst et huskestativ, ei sklie og bord/benker. Adkomsten mellom disse tre elementene skal være universelt utformet.

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

Veger skal opparbeides i henhold til håndbok N100 Vei og Gateutforming.

#### 3.2.1 *Kjøreveg o\_KV1 – o\_KV3*

- a. Kjøreveg o\_KV1 – o\_KV3 er offentlige veger.

#### 3.2.2 *Kjøreveg f\_KV4*

- a. Kjøreveg f\_KV4 er felles avkjørsel.

#### 3.2.3 *Kjøreveg f\_KV5*

- a. Kjøreveg f\_KV5 er felles avkjørsel.

#### 3.2.4 *Kjøreveg f\_KV6*

- a. Kjøreveg f\_KV6 er felles avkjørsel.

#### 3.2.5 *Annen veggrunn – grøntareal (AVG)*

- a. Teknisk anlegg/infrastruktur kan etableres på arealformål *annen veggrunn*.
- b. Det skal ikke plantes eller settes opp installasjoner høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanenivå (etter Statens vegvesens vegnormalen N100 Veg- og gateutforming).

### 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 3.3.1 *Friområde – FRI*

- a. Friområdet skal håndtere overvann.
- b. Friområdet kan opparbeides for aktivitet, lek og møteplass, med oppføring av mindre installasjoner, naturlekeplass eller andre tiltak som naturlig faller inn under formålet.
- c. Bekker og tjern med naturlig bekkebredde, -bunn og kantvegetasjon skal ivaretas.
- d. Skogsvegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. For å sikre tilgjengelighet og synlighet, tillates noe rydding av busk- og tresjiktet. Lekeplasser, ballplasser, turløyper, mindre installasjoner, rydding mv. må innpasses slik at flest mulig trær beholdes. Hogst av trær er søknadspliktig, og må avtales med grunneier.
- e. Teknisk infrastruktur som vann, avløp og overvannsledning tillates etablert i friområdet.

#### 3.3.2 *Naturområde – GN*

- a. Naturområdet skal håndtere overvann.
- b. «Naturlig vegetasjon skal ivaretas. Skjøtsel av skogen tillates, men det skal bevares en flersjiktig skog. Øvrige tiltak i området tillates ikke.»

#### 3.3.3 *Felles turdrag – f\_TD*

- a. Turdraget skal være universelt utformet.

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

---

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### 4.1.1 Faresone flom H320

Innenfor flomsonen skal det ikke etableres bebyggelse.

#### 4.1.2 Faresone Energianlegg EA (H370)

Innenfor faresonen skal det ikke iverksettes tiltak før det er avklart med eier av nettstasjonen.

#### 4.1.3 Frisiktsoner (H140)

I frisiktsonene skal det være fri sikt langs veg og i kryss over 0,5 m over terreng. Busker, trær støyskjerm og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt. Oppstammede tre, stolper og lignende kan stå i siktsonen, men krav til sikkerhetssoner i Statens vegvesens håndbok 231, «Rekkverk og vegens sideområder», eller nyere versjoner, må være tilfredsstillt.

#### 4.1.4 Infrastruktursone (H410)

Minste byggeavstand mot offentlige vann- og avløpsledninger er 4 m.

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

---

### 5.1 Før igangsettingstillatelse

- a. Området kan bygges ut etappevis.  
I etappe 1 inngår følgende: Turdrag f\_TD frem til f\_LEK1, f\_LEK2, o\_KV1 frem til avkjørsel o\_KV2, o\_KV2, o\_KV3 frem til f\_RA1, B1-B13 og tilhørende VAO.  
  
I etappe 2 inngår følgende: Turdrag f\_TD, f\_LEK1, o\_KV3, f\_KV4, f\_KV5, f\_KV6, B14-B32.
- b. Minst 6 tomter i etappe 1 skal være bebyggt før etappe 2 kan påstartes. Dette gjelder ikke o\_KV3 med tilhørende infrastruktur.
- c. Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) i områder regulert til boligformål er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak (oppfylling, veg, infrastruktur), og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.
- d. Fremmede og skadelige organismer skal fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeid settes i gang. Det må utvises stor forsiktighet for å unngå at fremmede, skadelige arter etablerer seg i området.
- e. Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen hvor støy og støv blir ivaretatt i henhold til grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 (retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging) og kapittel 6 i T-1442/2021 (retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging), eller nyere versjoner. I tillegg skal det stilles krav om at planen også må vise hvordan trafiksikkerhet og universell

utforming/tilgjengelighet skal ivaretas i bygge- og anleggsfasen. Bestemmelsen gjelder for søknad om infrastruktur og for søknad ved bygging av bolig på B1 og B2.

- f. Før igangsettingstillatelse til boliger kan gis, skal teknisk infrastruktur (veg, turdrag, ledningsnett for vann og avløp og løsninger for overvann, uttak for slokkevann) samt lekeplasser være opparbeidet.
- g. Før igangsettingstillatelse for teknisk infrastruktur kan gis, skal det gjennomføres miljøundersøkelser for å avdekke eventuell forurensset grunn.

## **5.2 Før brukstillatelse**

- a. Vann og avløp skal påkobles kommunalt vann- og avløpsnett før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.