



Planident:
5021 1977001
Arkivsak:
504.4

Forslag til reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Bjørndalshagen, Oppdal kommune

Dato for siste revisjon av
bestemmelsene: 19.06.2026

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. I dette området skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggelinjer, og plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

De følgende reguleringsbestemmelser inndeles i:

- A. Fellesbestemmelser.
- B. Område for offentlig bebyggelse.
- C. Område for merkantil virksomhet.
- D. Boligområder.
- E. Rekkefølgebestemmelser.

A. Fellesbestemmelser

1. Før utbygging innenfor de enkelte områder kan skje, må det ved tinglyste erklæringer eller på annen måte være etablert plikt for de berørte grunneiere og festere til å følge de retningslinjer som er trukket i planen.
2. De viste gater skal bygges etter de lengde – og tverrprofiler som kommuneingeniøren bestemmer.
3. Kiosker, utsalgsboder, transformator kiosker o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for bolig- eller trafikkmiljøet. Transformator kiosker bør innpasses i annen bebyggelse f.eks. i garasjeanlegg.
4. Eventuell innhegning, forstøtningsmurer, beplantninger, garasjeinnkjørslar, plassering av søppelspann, oljefat etc. kan for hvert område kreves utført etter en av bygningsrådet godkjent plan.

5. Forhager, grøntfelt o.l. skal opparbeides på en tiltalende måte. Trær og busker over 1 , høyde, samt parkering, tillates ikke i frisktområdet for vegkryss. Eksisterende vegetasjon som ikke hindrer planens gjennomføring kan ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke.

6. Antall parkeringsplasser innenfor det regulerte område som den enkelte byggherre må anlegge på egen grunn, eller på felles areal regulert til trafikkformål, skal når det ikke annet er bestemt, beregnes etter følgende normer:

Boliger: 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet, hvorav 1 skal være i garasje eller carport.

Butikkomt: 1 biloppstillingsplass pr. 25 m² brutto gulvflate.

Offentlig areal: Normer fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle

7. Garasjer eller carporter må plasseres og utformes i arkitektonisk sammenheng med tomtens øvrige bebyggelse, og byggeanmeldes samtidig med denne.

8. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningslovens og bygningsvedtektene for Oppdal kommune til anvendelse. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av § 28 og bygningsvedtektene for Oppdal kommune.

9. Når disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsbestemmelsene.

10. Det tillates kjøring til regulert tomt nord for eiendom Gnr/Bnr 283/9, på gangvei regulert mellom Vinkelvegen og Aunevegen. Kjøringen skal kun gjelde nødvendig adkomst til og fra nevnte eiendom. Gjennomkjøring er ikke tillat. Det er ikke tillatt å parkere på gangveien.

B Område for offentlig bebyggelse

Bebyggelse og anlegg på område regulert til offentlig formål skal drøftes og bearbeides i samråd med bygningsrådet. Bebyggelsen kan vanligvis oppføres i inntil 2 etasjer, men bygningsrådet kan tillate høyere etasjetall hvis dette inngår naturlig i bebyggelsesplanen for en større del av området.

C Område for merkantil virksomhet

Bebyggelse og anlegg på område regulert til merkantil virksomhet skal drøftes og bearbeides i samråd med bygningsrådet. Bebyggelsen skal være maksimum 2 etasjer.

D Boligområder

Husene skal i størst mulig grad planlegges i forhold til hverandre. Byggherrer og arkitekter skal kontakte bygningsrådet før prosjekteringen for å bli informert om planleggingen på de omliggende tomter.

Området er regulert dels for:

1.a. Frittliggende eneboliger i en etasje, eventuelt med sokkeletasje der dette er naturlig.

Garasje i tilknytning til huset, eller frittliggende, der adkomst- og terrengforhold tilsier dette.

Sal- eller valmtak, takvinkel 18-35°. I samme gateflukt eller gruppe skal bygningene så vidt mulig ha samme takvinkel.

b. Frittliggende boliger med inntil 2 leiligheter i inntil 2 etasjer. Garasje i tilknytning til huset, eller frittliggende, der adkomst- og terrengforhold tilsier dette. Sal- eller valmtak, takvinkel 18-35°, i samme gateflukt eller gruppe skal bygningene så vidt mulig ha samme takvinkel.

2. Fellesgarasjer eller evt. frittliggende garasjer skal underordnes bolighusenes form, material- og farvebruk.

3. Utvendige tørkeplasser må skjermes og fortrinnsvis bygges sammen med bolighus eller garasje/carport, og da med samme material- og farvebruk.

4. Sjøppeldunker skal ha en diskret plassering fra vegen. Ved innbygging skal denne underordnes bolighusets material- og farvebruk.

5. For området i sin helhet skal det tilstrebes ens material- og farvebruk. Materialer og farver på eksteriørets tak og vegger skal anmeldes og godkjennes av bygningsrådet.

6. Synlige sårflater i terrenget etter spregning skal ikke forekomme etter at anlegget er ferdig. Ved beplantning skal man tilstrebe å få den vegetasjon som naturlig passer til området.

7. Høye forstøtningsmurer skal mest mulig unngås. Eventuelle murer må, om statisk forsvarlig oppføres som tørrmur, hvis ikke skal betongmur utvendig være kledd med naturstein.

8. Innhegning skal godkjennes av bygningsrådet. Eventuelle gjerder skal så vidt mulig utføres ensartet i samme strøk. Det bør tilstrebes at eventuell innhegning blir utført av lave beplantninger som kan inngå som en del av haven.

9. I den grad veg/vann/kloakk er ferdig, anmodes naboer om å sette i gang byggearbeider samtidig, så gatepartier og grupper kn gjøres ferdig innenfor et begrenset tidsrom.

E. Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettelse av tiltak på eiendom som skal ha kjøreadkomst på gangvei, skal det etableres fysisk stengning som hindrer gjennomkjøring i tråd med kommunens krav. Den fysiske stengningen skal oppføres mellom nordre del av eiendommene Gnr/Bnr 282/27 og 283/9, og den skal være opplyst.