

Detaljreguleringsplan for Bjørgan nord

Planbestemmelser

PlanID:	202403
Saksnummer:	24/1747
Kommunestyrets vedtak:	xx.xx.xxxx
Plankart datert:	29.03.2025
Siste mindre endring:	

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for 20 leiligheter i inntil tre toetasjes bygninger sammenbygd med fellesfunksjoner og parkeringsgarasje, samt fire eneboligtomter. Bebyggelsen skal etableres i forlengelsen av Bjørgan boligfelt på Bessaker i Åfjord kommune.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 *Utnytting, utforming og bruk*

2.1.1 Nøyaktighet

Formålsgrenser og juridiske linjer er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 2 m.

2.1.2 Byggegrenser

- Byggegrenser mot sjø og veg er vist i plankartet. Andre byggegrenser går i formålsgrensen.
- Balkong, takutstikk, overbygg og eventuelt andre bygningsdeler som stikker ut fra fasadelivet tillates inntil én meter utenfor byggegrensen.
- Garasje/carport og bygning for avløpsanlegg kan plasseres utenfor byggegrense mot vei inntil 1 m fra formålsgrense så lenge krav til friskt overholdes.
- Støttemurer, leke- og uteoppholdsareal, gangveier, avkjørsler og interne kjøreveier, parkering og teknisk infrastruktur kan plasseres utenfor byggegrensene.

2.1.3 Terrengbehandling

Det tillates fyllinger og skjæringer inntil formålsgrensen

2.2 *Miljøkvalitet*

2.2.1 Støy og luftkvalitet

- Klima og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 for behandling av støy i arealplanlegging og retningslinje T 1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, eller senere vedtatte versjoner, gjøres gjeldende for planområdet.
- Støy på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomme bruksformål skal ikke overstige grenseverdiene satt i T-1442/2021 tabell 2.

2.2.2 Støy og luftkvalitet i bygge- og anleggsfasen

- Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen

- b) Bygge- og anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte med vekt på å unngå overskridelser av grensene for støy i tabell 4 og 5 i T-1442/2021 (utendørsstøy) og tabell 6 (innendørsstøy), samt T-1520 tabell 1.
- c) Naboer skal varsles i god tid før sprenging og sterkt støyende arbeider

2.2.3 Lysforurensning

Lysanlegg skal tilrettelegges på en slik måte at de gir minst mulig lysforurensning ved å:

- kun belyse områder som behøver det, på riktig tidspunkt, ikke med sterkere lys enn nødvendig og redusert lysnivå på natten
- benytte armaturer med god lysdistribusjon, som unngår blanding og er godt avblendet mot himmelen og lyskilder med fargetemperatur på 2700 K eller høyere (varmhvit)

2.3 Verneverdier

2.3.1 Varslingsplikt etter kulturminneloven

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Trøndelag fylkeskommune og/eller Sametinget omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

Dette pålegget skal videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet.

2.3.2 Fremmede arter

Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes. Ved påvist forekomst av fremmede arter, skal massene håndteres slik at spredning ikke skjer.

2.4 Infrastruktur

Innenfor alle formålsområder tillates gjennomført og anlagt infrastrukturtiltak. Tiltakene må plasseres med nødvendig tilgang til inspeksjon og vedlikehold.

2.5 Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om tiltak skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser:

- a) bebyggelsens plassering og utforming med markering av innganger og angivelse av kotehøyder for terreng, ferdig gulv og bygningshøyder
- b) adkomstforhold, avkjørsel, parkeringsløsning, utearealer, renovasjonsløsning, snøopplag, og eventuelle forstøtningsmurer og løsninger for håndtering av overvann
- c) plan for opparbeidelse av utearealer som viser behandling av overflater, sitteplasser, lekeplasser med utstyr og vegetasjon

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

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BF1-BF4 og BB)

3.1.1 Utnytting, utforming og bruk

Utnyttelsesgrad, høydebegrensninger og takform for bebyggelsen er angitt i Tabell 1.

Tabell 1 Bebyggelsens høyde og utnyttelsesgrad

Felt	Utnyttelses- grad m ² -BRA	Maksimale kotehøyder		Takform	
		Topp parapet	Møne	Flatt tak/ pulttak	Saltak
BF1	450	+ 43,0 m	+ 45,5 m	≤ 10 grader	20-35 grader
BF2	450	+ 41,5 m	+ 44,0 m		
BF3	450	+ 40,0 m	+ 42,5 m		
BF4	450	+ 36,0 m	+ 38,5 m		
BB	3 500	+33,5 m	-	≤ 10 grader	-
AT	100	-	-	-	-
AV	40	-	-	-	-

Det aksepteres oppstikk av ventilasjon/pipe på inntil 1,0 m over regulert byggehøyde for inntil 5 % av arealet.

3.1.2 Leke- og uteoppholdsareal

Minstekrav til leke- og uteoppholdsareal er gitt i Tabell 2.

Tabell 2 Leke- og uteoppholdsareal

Boligtype	Felles uteoppholds- areal på bakkeplan	Herav egnet for lek	Felles uteoppholds- areal på tak	Privat uteoppholdsareal
Enebolig	25 m ²	25 m ²	-	25 m ²
Leilighet	35 m ²	25 m ²	5 m ²	10 m ²

- Det skal etableres minimum 50 m² uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet. Lekeplass inngår i uteoppholdsarealet.
- Privat balkong og felles takterrasse kan regnes som del av MUA, men arealer på bakkenivå skal utgjøre minimum 60 % av uteoppholdsarealet. Dersom det ikke etableres takhage innenfor BB skal felles uteoppholdsareal på bakkeplan økes til minimum 40 m² pr. boligenhet.
- Minst 50 % av felles uteoppholdsareal og lekeplass skal være solbelyst til sammen 5 timer ved vårjevndøgn, hvorav minst 3 timer mellom kl. 14 og kl. 18.

3.1.3 Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak skal universell utforming/tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer søkes oppnådd i størst mulig grad.

- I tilknytning til lekeplass og tilrettelagt uteoppholdsareal skal det opparbeides et horisontalt felt med fast dekke på minimum 1,6 m x 1,6 m som muliggjør deltakelse og likestilt bruk.
- Alle bygninger innen BB skal ha adkomst som er universelt utformet.
- Minst halvparten av boligenhetene ≤ 50 m² og alle større boligenheter innen BB skal være utformet som tilgjengelige.
- I felles parkeringsgarasje og på felles parkeringsplass skal minimum 10 % av parkeringsplassene utformes som HC-plasser

e) Renovasjonsanlegg innen BB skal utformes som tilgjengelig.

3.1.4 Klimatiltak

a) Det tillates solceller/solfangere på tak og fasade

b) Alle parkeringsplasser skal klargjøres med føringsveier for elektrisk infrastruktur for elbillading.

3.1.5 Vann, avløp, overvann og brannvann

a) Bebyggelsen skal tilkobles vann- og avløpsanlegg som beskrevet i godkjent VAO-plan.

b) Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt ved å:

1. infiltrere den minste nedbøren
2. forsinke og fordrøye større nedbør
3. sikre trygge flomveier for ekstremnedbøren

Overvann som ikke kan håndteres lokalt skal føres til overvannsledning.

c) Tilstrekkelig brannvann skal sikres gjennom kombinasjon av tankbil og brannventil i planområdet.

d) Vann-, avløps- og overvannsledninger skal anlegges i tråd med godkjent VAO-plan.

3.1.6 Parkering

a) Minstekrav til parkeringsdekning for bil er gitt i Tabell 3.

Tabell 3 *Krav til parkeringsdekning for bil*

Boligtype	Boenheter	Størrelse	Parkering type	Plasser/ boenhet	Antall plasser
Enebolig	4	> 120 m ²	Privat på egen tomt	3	12
Leilighet	8	≤ 50 m ²	Felles ute	1	8
Leilighet	8	> 50 m ² og ≤ 70 m ²	Privat i felles garasje	1	8
			Felles ute	0,5	4
Leilighet	4	> 70 m ²	Privat i felles garasje	1	4
			Felles ute	1	4
Leilighet	20	-	Gjesteparkering	0,2	4
Totalt	24				44

b) Minstekrav til parkeringsdekning for sykkel er gitt i Tabell 4.

Tabell 4 *Krav til parkeringsdekning for sykkel*

Boligtype	Boenheter	Størrelse	Parkering type	Plasser/ boenhet	Antall plasser
Enebolig	4	> 120 m ²	Privat	3	12
Leilighet	8	≤ 50 m ²	Felles ute	1	8
Leilighet	12	> 50 m ²	Felles ute	2	24
Totalt	24				44

3.2 Boligbebyggelse BF1-BF4

3.2.1 Boligkvalitet

Innenfor BF1-BF4 kan det etableres totalt 4 eneboliger på 1-2 ½ etasjer med tilhørende carport/garasje, adkomstvei, uteoppholdsareal, parkering og sykkelparkering

3.2.2 Klimatiltak

Minst 80 % av oppvarmingsbehovet skal dekkes med varmepumpe eller tilsvarende oppvarmingsløsning som bidrar til reduksjon av energiforbruk.

3.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse – BB

3.3.1 Boligkvalitet

- a) I BB kan det etableres 14-20 boligenheter fordelt på inntil tre toetasjes lavblokker, samt en bygning i en etasje med parkeringsgarasje og fellesareal, adkomstveier, felles uteoppholdsareal, parkering, sykkelparkering, renovasjonsanlegg og snøopplag.
- b) Lavblokkene kan sammenbygges med bygning for fellesareal og garasje. Det tillates trinnvis utbygging innenfor BB.
- c) Boligenhetene skal være minimum 40 m². Eksternt bodareal kommer i tillegg.
- d) Minst 50 % av boligenhetene skal være 3-roms eller større.
- e) Minst 20 % av boligenhetene skal være ≥ 70 m².

3.3.2 Klimatiltak

- a) Minst 80 % av oppvarmingsbehovet skal dekkes av vannbåren varme levert fra varmesentral i bygget som skal forsynes fra varmepumpe av typen luft/vann eller væske/vann.
- b) Det skal avsettes minimum 25 m² areal til varmesentral. Takhøyden i rom for varmesentral skal være minimum 2,5 meter. Fri bredde for alle dører i transportveien inn til varmesentralen skal være minimum 1,0 meter.
- c) Det kan tilrettelegges for ladepunkter ved oppstillingsplass for sykkel.
- d) Det skal benyttes tre som konstruksjonsmateriale og i klimaskjerm.
- e) Det skal benyttes behovsstyrt belysning i fellesarealer.

3.3.3 Uteoppholdsareal

- a) Det skal tilrettelegges uteoppholdsareal for rekreasjon i tilknytning til bebyggelsen. Arealet skal minimum opparbeides med sittegruppe og beplantning.
- b) Det skal etableres en småbarnslekeplass på minimum 25 m² som en del av uteoppholdsarealet.

3.3.4 Takhage

- a) Takflaten på garasje og fellesarealer tillates etablert som felles uteoppholdsareal/takhage for beboerne innen BB.
- b) Takhagen skal ha rekkverk mot ytterkantene. Det tillates leegger/skillegger på inntil 1,6 meters høyde.
- c) Minst 50 % av takflaten skal etableres som grønt tak med gress, plantekasser eller lave vekster (maks. 2 m høyde).

3.3.5 Parkering

- a) Det skal opparbeides felles parkering for bil og sykkel og gjesteparkering for boenhetene innenfor BB i tråd med krav gitt i pkt. 3.1.6.
- b) I tilknytning til parkeringsplass skal det avsettes snuplass dimensjonert for kjøretøytype L.
- c) Parkeringsplasser for bil kan etableres i parkeringsgarasje eller på bakkeplan, jf. pkt. 3.1.6.
- d) Minst 50 % av oppstillingsplassene for sykkel skal opparbeides under tak.

3.3.6 Andre tiltak innenfor området

- a) Det skal etableres felles renovasjonsanlegg for BB.
- b) Det skal avsettes areal til snøopplag innenfor området.
- c) Det tillates opparbeidet gangveier i henhold til godkjent situasjonsplan.
- d) Ved behov tillates det plassert transformatorstasjon med tilhørende nødvendige installasjoner.

3.4 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (AT)

Arealet omfatter uteareal og garasje i forbindelse med forsamlingslokale.

3.5 Avløpsanlegg (o_AV)

- a) Området er offentlig.
- b) Innenfor området kan det oppføres avløpsanlegg og om nødvendig tilhørende bygning i en etasje på inntil 40 m².

3.6 Lekeplass (o_LEK)

- a) Området er offentlig.
- b) Innenfor området kan det oppføres anlegg for lek og rekreasjon, herunder akebakke.
- c) Det skal minimum opparbeides sandkasse, huske, lekeapparat for både mindre og større barn, samt sittegruppe.

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

4.1 Veg (o_V1-o_V3)

- a) Områdene er offentlige.
- b) o_V1 omfatter eksisterende kommunal vei og reguleres i henhold til gjeldende situasjon.
- c) o_V2 er adkomstvei fra Bjørganlia (kV 1406) til BB og skal utformes som *øvrige boligveg* iht. Statens vegvesen Vegnormal N100. Regulert veibredde er 5,5 m kjørebane med 0,5 m vegskulder på begge sider og maksimal helling skal være 8 %. Vegen ender i parkeringsplass innenfor BB.
- d) o_V3 er internvei fra o_V2 til BF1- BF4 og skal utformes som *øvrige boligveg* iht. Statens vegvesen Vegnormal N100. Regulert veibredde er 4,0 m kjørebane med 0,5 m vegskulder på begge sider og maksimal helling skal være 10 %. I enden av veien skal det opparbeides snuhammer dimensjonert for kjøretøy klasse L.
- e) Det tillates avkjørsler fra o_V2 og o_V3 til bygninger og parkeringsplasser innen BF1-BF4 og BB i henhold til godkjent situasjonsplan.

4.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT)

- a) Områdene er offentlige.
- b) Det tillates skjæringer og fyllinger i tilknytting til veier. Innenfor formålet tillates mindre justeringer til veiareal.

5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

5.1 Naturområde (GN)

- a) Området er felles og omfatter gjenværende kystlynghei i planområdet.
- b) Det tillates skjøtselstiltak som bidrar til å bevare kystlyngheiens verdi, herunder fjerning av trær og einer, samt beiting og midlertidig innhegning/skjul for beitedyr som sikkerhet mot rovdyr.
- c) I området mellom o_LEK og o_AV tillates nødvendige tiltak i forbindelse med ledningsnett for vann, avløp- og overvann.

6 Hensynssoner (pbl. § 12-6)

6.1 Sikrings-, støy- og faresoner

6.1.1 Frisiktsone (H140)

- a) Sone markert med H140 i plankartet skal være frisiktsone iht. Statens vegvesens Vegnormal N100. Innenfor dette området skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer over 0,5 meter over kjørebanelen.
- b) Frisiktsonen i krysset o_V1/o_V2 dimensjoneres som uregulert T-kryss med 20 m stoppsikt og øyepunkt 4 m fra veikant inn i sekundærvei.
- c) Frisiktsonen i krysset o_V2/o_V3 dimensjoneres som avkjørsel med 20 m stoppsikt og øyepunkt 3 m fra veikant inn i internvei.

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

7.1 Trafikksikkerhet i anleggsfasen

Før igangsettingstillatelse kan gis for hvert byggetrinn innen BB må det legges fram en plan for trafikksikkerhet og framkommelighet for myke trafikanter i anleggsfasen.

7.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Adkomstveg med eventuell tilhørende snuhammer, avkjørsel og ledningsnett for vann, avløp og overvannshåndtering skal opparbeides før bygging innen et nytt felt igangsettes.
- b) Før brukstillatelse kan gis for første boenhet i hver bygning skal tilhørende parkeringsplasser være opparbeidet.
- c) Før brukstillatelse for første boenhet i BB skal brannventil monteres, jf. pkt. 3.1.5.
- d) Trinnvis utbygging godkjennes for pkt. a-b.

7.3 Uteoppholdsareal

- a) Før ferdigattest kan gis for boenheter skal tilhørende uteoppholdsareal være opparbeidet.
- b) Før ferdigattest kan gis for første boenhet i BB skal o_LEK være opparbeidet.
- c) Ferdigattest kan gis selv om sesongbasert arbeid i uteoppholdsarealer og lekeplass ikke er ferdigstilt på søknadstidspunktet. Slike arbeid skal gis en dato for ferdigstilling.