

DETALJREGULERINGSPLAN MYRAN BOLIGOMRÅDE

Planbeskrivelse



PlanID: 2017019

Revisjon 01

Planbeskrivelse

Oppdragsnavn: Detaljregulering Myran boligområde
PlanId: 2017 019
Oppdragsgiver: Oscar Torve og Arvid Langseth

Revisjon	00
Dato	4.5.2018
Planforslag utarbeidet av	Plankontoret v/ Audhild Bjerke, Hilde Storli
Kontrollert av	Jostein Kongsvik, Plankontoret

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
01	18.06.2018	Vedtatt etter 1. gangs behandling i bygningsrådet, 18.06.18, sak 18/40. Det legges inn byggegrense i plankartet 10 meter fra dyrkamark i nord. Bestemmelsene dateres 04.05.18. § 1.2. gis følgende tilføyelse: <i>Ledningsnett for vann og avløp skal utføres i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm.</i> § 3.2. får følgende ordlyd: <i>Bebyggelsen i planområdet skal framstå ensartet og helhetlig. Hovedbyggene skal oppføres med saltak eller to motstående takflater med lik takvinkel. Takvinkel kan være mellom 22 og 38 grader. Det skal benyttes mørke, matte jordfarger på fasader. Det tillates bruk 1 kontrastfarge på bygningsdetaljene pr. enhet. Store glassflater skal ha deling. Som taktekking kan benyttes torv, tre, skifer eller andre ikke-reflekterende materialer i mørke jordfarger. Maks mønehøyde er 8 meter målt over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. Det skal bygges på plate, ikke på pilarer.</i> Siste setning i § 6 får følgende ordlyd: <i>Det tillates her oppført mindre konstruksjoner som felles bod/uthus til lagring av utstyr utenfor byggegrensen mot dyrkamark.</i>

		I § 7.1. erstattes gnr/bnr 203/106 med 230/106. Andre setning i § 7.4. får følgende ordlyd: <i>Parkeringsplassen P2 er felles for boligene B6 – B12, samt gjesteparkering for alle boligene i planområdet.</i> Siste setning i § 7.4. får følgende ordlyd: <i>På parkeringsplassene P1 og P2 tillates oppført 1 garasje pr. tomt for tomtene B1 – B12. På parkeringsplassen P2 skal garasjene plasseres i tomtegrensa mot B10, B11 og B12. Bestemmelsene endres i tråd med vedtaket.</i> Pkt. 47 i ROS-analysenen endres i tråd med vedtaket.
02		
03		

INNHold

1.	BAKGRUNN	5
2.	PLANPROSESSEN	5
2.1	Planområde	5
2.2	Oppstartsmøte	5
2.2	Kunngjøring av oppstart	5
3.	FORHOLDET TIL ANDRE PLANER	9
3.1	Kommuneplan	9
3.2	Reguleringsplan	9
4.	PLANOMRÅDET	10
4.1	Beliggenhet, omfang og atkomst	10
4.2	Dagens bruk og eksisterende infrastruktur	11
4.2	Bilder fra planområdet	11
4.3	Naturforhold i og rundt planområdet	12
5.	PLANFORSLAGET	13
5.1	Arealregnskap	13
5.2	Plankart	14
5.3	Beskrivelse av planforslaget	15
6.	VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN	19
6.1	Jordbruk	19
6.2	Naturmangfold	19
6.3	Forurensning, støy og luftkvalitet	19
6.4	Kulturminner	20
6.5	Barn og unges oppvekstvilkår	20
6.6	Friluftsliv	20
6.7	Folkehelse	20
6.8	Trafikksikkerhet	20
6.9	Tettsteds karakter	20

1. BAKGRUNN

Planforslaget er utarbeidet av Plankontoret på vegne av Oscar Torve og Arvid Langseth. Planarbeidet bygger videre på angitt arealbruk i kommuneplan for Oppdal, og skal legge til rette for boligbygging i et området nord for Midtbygda med atkomst via Nerskogsvegen. Tiltakshaverne ønsker å bidra til et større mangfold av boliger med lavere økonomisk terskel for etablering ved å tilby mindre enheter. Bærekraftig ressursbruk preger planforslaget, med lav energibruk og høy utnyttning av et begrenset areal. Dette foreslås løst gjennom etablering av fellesområder for parkering, parselhager, ute- og lekeområder samt felles avfallshåndtering.

2. PLANPROSESSEN

2.1 Planområde

Planområdet er om lag 5,7 daa og ligger ca 7 km vest for Oppdal sentrum, rett nord for Midtbygda skole, langs Nerskogvegen (fv. 512). Området har tidligere vært en landbrukseiendom på 4,6 daa der våningshus og driftsbygning nå er revet. Planområdet omfatter deler av gårdsvegen til Myran, gnr/bnr 230/9, som også vil være atkomst til det planlagte boligområdet.

2.2 Oppstartsmøte

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 ble planspørsmålet tatt opp i et møte med Oppdal kommune 3.11.17. I møtet ble rammer for planarbeidet drøftet og avklart. Kommunens rammer for planarbeidet framgår av kommunens notat i fra møte. Det har også vært kontakt med kommunens planfaglige avdeling underveis i prosessen med å lage planen.

2.2 Kunngjøring av oppstart

Planarbeidet ble kunngjort på kommunens hjemmeside 16.11.17. Samtidig ble det sendt brev/e-post med varsel om oppstart av planarbeidet til berørte grunneiere, naboer, sektormyndigheter. Frist for innspill ble satt til 18.12.17.

Tabellen under gir oversikt over innspillene som har kommet inn.

Sammendrag innspill	Plankontorets kommentarer
Sametinget / Sámediggi, brev datert 29.11.17 Kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredede kulturminner i området, og har derfor ingen kulturminnefaglige merknader til planforslaget. Minner om generelt aktsomhetsansvar, og foreslår konkret formulering av bestemmelse som ivaretar dette.	Tas til etterretning.
Statens vegvesen, brev datert 21.12.17 Lek- og oppholdsarealer må planlegges fri for trafikkfare. Planen må beskrive renovasjonsløsning og hvorvidt det forventes kjøring inne på eiendommen for å hente avfall. Kjøremønster for renovasjonsbil må være trafiksikker og beskrives nærmere. Rygging bør unngås.	Tas til etterretning. Det er i dag henting av avfall i eget stativ satt opp nær fv. 512. Dimensjonering av internveg for henting av avfall vil spise store deler av arealet. Planforslaget viser

Det bør angis byggegrense mot fv. 512 Nerskogvegen i boligformålsgrensa. Viser til kommuneplanen som viser framtidig gang- og sykkelveg på fv 512 fra rv 70-Rolvsjord. Det må gis en rekkefølgebestemmelse om at det skal opparbeides et trafikkikkert tilbud for gående og syklende fra planområdet til rv.70 før 1. bolig gis brukstillatelse. Avkjørsel fra Nerskogvegen må planlegges og opparbeides i hht. håndbok N100 Veg og gateutforming. Det må i plankartet vises frisktlinjer og tegnes inn hensynsone for friskt. Det må angis i bestemmelsene at avkjørsel skal være i hht. håndbok N100 Veg og gateutforming.	mulighet for å snu med renovasjonsbil, samt felles avfallshåndtering ved areal i ytterkanten av planområdet. Tas til orientering. Det vurderes ikke som nødvendig å angi byggegrense mot fv. 512, da boligtomtene ligger 20-30 m unna, og det reguleres inn en intern atkomstveg mellom boligtomtene og fv. 512. Det er ikke stilt krav om opparbeiding av gang- og sykkelveg eller fortau langs fv.512 for Vognill Boligområde, på motsatt side av fv. 512. Detaljreguleringsplanen Vognill Boligområde ble vedtatt 9.5.17 med 60 boligtomter. Det forutsettes at det ikke stilles strengere krav til Myran boligfelt som kun vil regulere 12 boligtomter. Tas til etterretning.
Fylkesmannen i Sør- Trøndelag, brev datert 13.12.17 Ser positivt på ideen om å utnytte dyrkamarka innenfor til f.eks. parsellandbruk i tilknytning til boligtomtene. Området er omkranset av jordbruksareal, og det bør vurderes hvorvidt utnyttelsen av boligområdet kan bidra til økt press på disse jordressursene. I den forbindelse er det viktig å sikre tilstrekkelig areal til parkering, uteareal etc. Det er også viktig å vurdere potensielle drifts- og miljømessige ulemper av tiltaket. Viser til at området ligger 7 km fra sentrum med utfordringer tilknyttet transportbehov. Fylkesmannen ber om at det gjøres rede for områdets beliggenhet i forhold til skole, barnehage og dagligvarehandel, samt at det gjøres en vurdering av hvilke tiltak som kan gjennomføres for å minimere transportbehovet.	Til orientering. Kommuneplanens krav om byggegrense mot dyrkamark på 10 meter, krav til parkering og uterom etc. skal overholdes. Området ligger sentralt i grenda Midtbygda, med barnehage og barneskole rett ved. Området ligger også i umiddelbar nærhet av fv. 512 og rv. 70 med etablert busstilbud til/fra Oppdal sentrum. Tas til etterretning.

Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med PBL § 4-3, og viser til DSB sin veileder "samfunnssikkerhet i areal-planlegging". Relevante folkehelse tema må vurderes og ivaretas, som trafiksikkerhet, tilgang til sosiale møteplasser, idrettsanlegg. Andre aktuelle tema utforming av uteareal med tilgang på sol/lys samt tilrettelegging med tilstrekkelig lekeareal og tilgang på nærlekeplasser. Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.	Området ligger rett ved Vognillbua, bygdekafe og treffpunkt, samt Midtbygda skole og barnehage med lysløype og oppgradert uteområde samt Berghallen grendehus. Planområdet ligger sør/vest-vendt og slakt hellende, med gode solforhold for alle tomtene. Det planlegges felles ute/oppholdsareal med nærlekeplass og felles parsellhager. Tas til orientering.
Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev 6.12.17 Planforslaget synes ikke å komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser. Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Minner om at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår.	Tas til orientering. Tas til orientering. Tas til etterretning.
Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, brev 12.12.17 Minner om at det må legges til rette for at brann - og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings - og slokkeinnsats, uansett årstid. Det vises blant annet til plan - og bygningsloven § 27 - 1 og byggt teknisk forskrift (TEK 17) §§ 11 - 1, 11 - 17 og 15 - 9 med veiledning. Avstanden mellom bygningene må ivaretas for å forebygge at en eventuell brann i området ikke får urimelig stor konsekvens. Avstanden skal være minst 8 meter med mindre det er iverksatt andre tiltak som hindrer brannspredning mellom byggverkene, jf. TEK 17 § 11 - 6.	Planforslaget dimensjonerer atkomst til boligområdet med mulighet for å snu for brann- og redningstjenesten. Atkomst til området er for øvrig langs eksisterende atkomstveg for enebolig rett sør for området, gnr/bnr 230/106 og for gården Myran, gnr/bnr 230/9. Planforslaget legger opp til en utvidelse av vegen samt utvidet svingradius fra Nerskogvegen. Kravet til minimumsavstand tas til etterretning. Øvrige byggt tekniske forhold som påvirker brannsikkerhet ivaretas gjennom byggesak.

Det vises til forskriftskrav vedr. ulike forhold som påvirker brannsikkerhet i bygg, og som er forhold som må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig kunnskap og godkjenning. Viser også til retningslinjer vedrørende Tilrettelegging for rednings - og slokkemannskap i TBRT's kommuner. Disse beskriver blant annet veiens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk.	Tas til orientering. Ivaretas gjennom byggesak. Tas til etterretning. Jfr. TEK 17 § 11-17 og retningslinjene for TBRT's kommuner, kan det aksepteres kjørbare atkomst til mindre byggverk i risikoklasse 4 og brannklasse 1 avstand på inntil 50 meter. Bolighus til og med to etasjer ligger innenfor dette kravet. Kjørebredde er minimum 3,5 meter. Ytterkant svingradius veg er anbefalt 13 meter.
Arne Rolvsjord, epost 13.12.17 Regner med at fastsatt byggegrense til dyrka mark blir overholdt. Rolvsjord har dyrka mark på to av sidene til reguleringsplanen. Regner med at avløpsanlegg blir løst innenfor planområdet. Dette ut fra at en frykter avrenning inn på egen eiendom. Stiller spørsmål ved at veien i sør, som ligger på Rolvsjords eiendom, er innregulert i planen. Dette er atkomst-/avlingsvei til dyrkamarka i sør på eiendommen, og Rolvsjord er avhengig av i den daglige driften av gården.	Byggegrensen angitt i kommuneplanen på 10 meter fra dyrkamark skal overholdes. Tas til etterretning. Det skal kobles på kommunalt avløpsanlegg og Vognill vannverk. Det stilles krav om at vegen må inngå som en del av planområdet for å vise atkomsten til tomtene. Eiendomsforholdene ved vegen, eller bruken av denne, vil ikke endres.

3. FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

3.1 Kommuneplan

Eiendommen gnr/bnr 231/17 er i sin helhet avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.



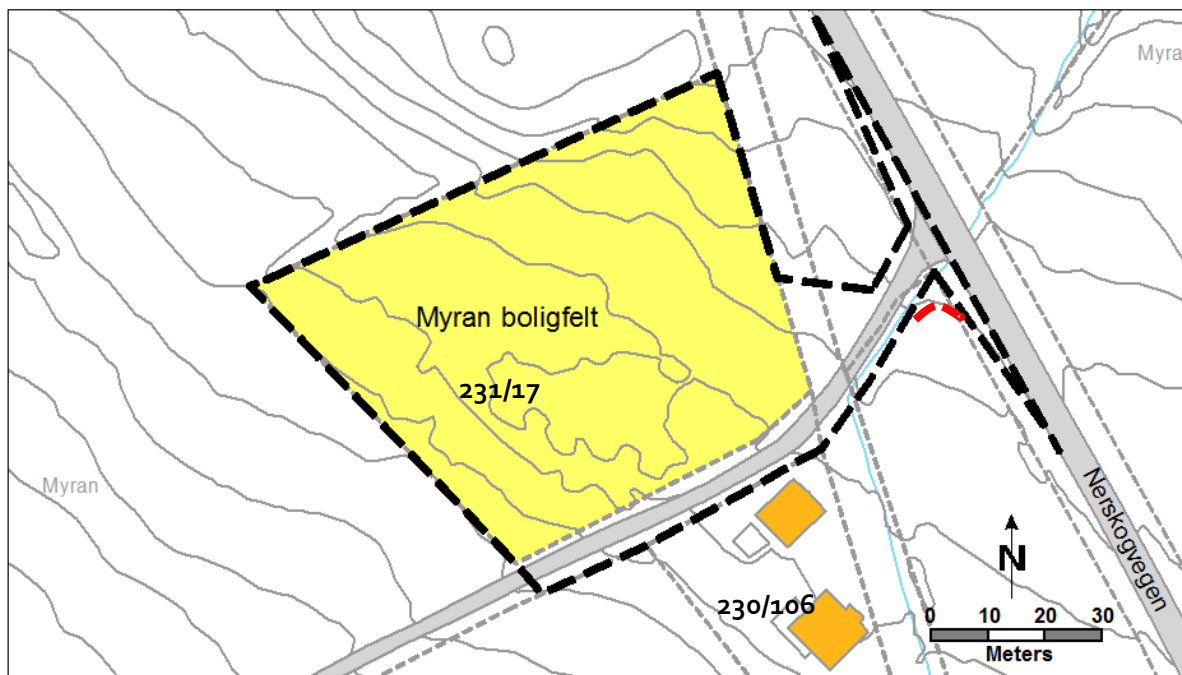
Kartutsnitt fra kommuneplanens arealdel. Skarp gul farge markerer formålet framtidig boligbebyggelse. Rett sør for eiendommen ligger eksisterende boligbebyggelse (gult). For øvrig er eiendommen omgitt av område for landbruk, natur, friluftsliv og reindrift (LNFR). Like vest for området ligger lysløypa for Midtbygda skole (lysegrønn farge). Rød sirkel markerer eiendommen som planlegges regulert til boliger.

3.2 Reguleringsplan

Eiendommen berører ingen eksisterende reguleringsplaner. På motsatt side av fv 512 ligger et større område regulert til boligformål med 60 større tomter, Vognill Boligområde, vedtatt 9.5.17. Den vestligste delen av Vognill Boligområdet er vist med gul farge opp til høyre på kartet over.

4. PLANOMRÅDET

Avgrensning av planområdet er vist på kartet under.



Illustrasjonen viser avgrensningen av planområdet. Planavgrensningen har blitt litt utvidet noe i forhold til oppstartsvarslet ved avkjørselen fra Nerskogvegen av hensyn til krav om svingradius fra Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS (rød strek). Området for nye boliger er merket gult.

4.1 Beliggenhet, omfang og atkomst

Planområdet ligger ca 7 km vest for Oppdal sentrum, rett nord for Midtbygda skole, langs Nerskogvegen (fv. 6516 fra 1.1.2018, tidligere fv. 512). Området kan lett nås med kollektivtransport både langs riksveg 70 og Nerskogvegen.

Planområdet er på 5,7 dekar og ligger mellom 622-629 moh, slakt hellende mot sørvest. Det omfatter eiendommen gnr/bnr 231/17, adresse Nerskogvegen 99, som er på rundt 4,6 dekar. Planområdet omfatter også atkomstveg til eiendommen, samt nødvendig areal til frisiktsone mot Nerskogvegen.

Gårdsvegen som gir atkomst til planområdet er en del av gnr/bnr 220/2, 230/9 og 233/1. Vegen er også atkomstveg for enebolig rett sør for området, gnr/bnr 230/106 og for gården Myran, gnr/bnr 230/9.

Atkomsten til planområdet krysser et gammelt ferdselsråk som framstår gjengrodd og ikke i bruk på denne strekningen. Rettighetshavere for Myrtrøråket er eiendommene gnr/bnr 218/1, 219/1-2, 220/1-2, 222/1, 2224/1,3,7, 226/1, 228/1, 229/1-2, 230/1,3,6-9, 231/1,3,4, 232/1, 233/1,3, 235/2, 231,1, 237/1,7, 238/1, 240/1, 242/1-2, 243/1 og 244/1-2. Deler av råket er opparbeidet til veg lenger sørøst, ved Vognildsbua. Myrtrøråket har også sammenheng med et annet råk, som går lenger sør mot Berghallen forsamlingshus.

4.2 Dagens bruk

Planområdet består av en gammel landbrukseiendom, der gardsbebyggelsen nå er revet. Det er lenge siden jorda har vært i drift. Området ligger 20-30 m vest for Nerskogsvegen. På motsatt side ligger Vognill Boligområde med tilrettelagt infrastruktur for vann og avløp. Per nå er det tilrettelagt 18 byggeklare tomter, men feltet inneholder hele 60 større boligtomter. Området for øvrig er preget av spredt bebyggelse og landbrukseiendommer i drift.

4.2 Bilder fra planområdet



Bildet over viser planområdet sett nordover fra atkomstvegen, med Myrtrøråket til høyre som er trebevokst.



Planområdet sett vestover, området er relativt flatt og åpent uten bebyggelse.



Den gamle steinmuren i nord som grenser mot dyrkamarka.



Planområdet sett sørvestover fra det nordligste hjørnet av eiendommen.



Planområdet sett nordover fra det sørligste hjørnet av eiendommen. Restene av tømmeret fra de revne driftsbygningene ligger igjen, men skal fjernes.



Atkomsten sett fra Nerskogsvegen, det står et stativ for avfall rett ved Myrtrøråket på nordsiden av vegen.

4.3 Naturforhold i og rundt planområdet

Planområdet ligger åpent til langs Nerskogsvegen omgitt av jordbrukslandskap i drift. Flyfoto under illustrerer dette (flyfoto fra 2014, Kilden, NIBIO, Norsk institutt for skog og landskap). Bygningene som sees innenfor planområdet er revet. Langs planområdets høyre side kan en se en trerekke der Myrtrøråket går. Grensen mot nord er markert med steinutgard.



4.3 Grunnforhold, skog og landskap

Kartutsnittet nedenfor er fra Kilden, NIBIO (Norsk institutt for skog og landskap), og viser markslagsklassene i området. Planområdet består av 2,8 daa fulldyrka mark, og 1,9 daa åpen jorddekt fastmark. Etter NGU's kartdatabase består berggrunnen i området av amfibolitt og glimmerskifer, med gode næringsforhold for plantevekst.



5. PLANFORSLAGET

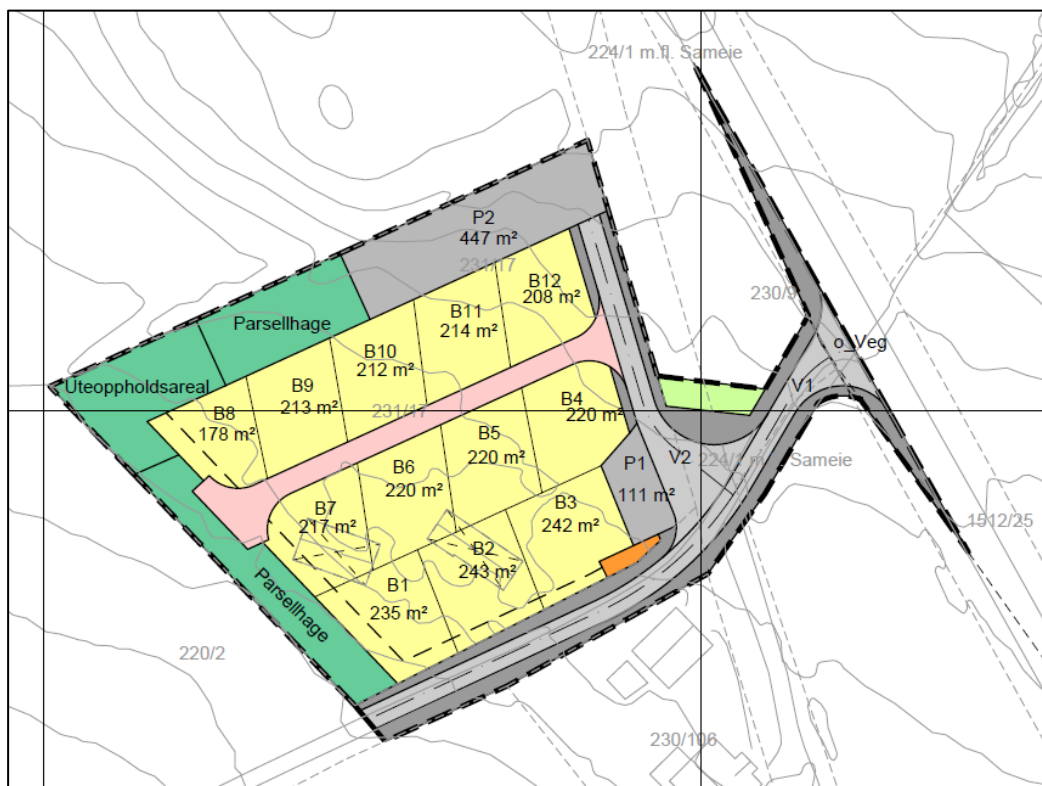
Reguleringsplanen består av et plankart med tilhørende bestemmelser som er juridisk bindende for arealbruken. Plankartet er vist under kapittel 5.1 (med tegnforklaring på neste side) og bestemmelsene i et eget dokument.

5.1 Arealregnskap

Kode	Reguleringsformål	Areal m ²
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG		
1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	2 621,8
1550	Renovasjonsanlegg	21,9
1630	Parsellhage	574,0
1690	Annet uteoppholdsareal	295,9
2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR		
2011	Kjøreveg	654,9
2015	Gang- / sykkelveg	293,2
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	586,3
2080	Parkering	557,3
5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT		
5100	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet	63,3
SUM		5 668,6

5.2 Plankart

Forslag til plankart med tegnforklaring er vist under. Kartet er ikke i rett målestokk.



§ 12-5, AREALFORMÅL	
1. Bebyggelse og anlegg	
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Renovasjonsanlegg
	Parsellhage
	Annet uteoppholdsareal
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Parkering
5. Landbruk, -natur og friluftsområder samt reindrift	
	LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Juridiske linjer og symboler	
	Plangrense
	Grense for arealformål
	Byggegrense
	Regulert tomtegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktlinje

5.3 Beskrivelse av planforslaget

Målet for området er å skape et intimt og godt bomiljø, inspirert av kolonihagetenkingen samt prosjekt «Grønn fjellhageby» i regi av Nasjonalparken næringshage. Området representerer et nytt konsept for boligområder, der fokus er bærekraft og klimavennlighet, både når det gjelder bygg, bruk og omgivelser. Planforslaget vil samtidig imøtekomme nye trender og samfunnsutvikling:

- Bærekraftperspektivet blir grunnleggende
- Økt interesse for små, funksjonelle og energieffektive boliger
- Familieliv i fokus med bedre «jobb-liv balanse»
- Folk er opptatt av helse og fritid
- Stor interesse for sunn, ren og «lokal» mat
- Dyrking, andelsbruk og kooperativer vokser fram flere steder
- Deleprinsippet er mer vanlig

Boligområdet vil kunne utgjøre et alternativ for etablering med lavere økonomisk terskel.

Målgruppen er miljøbevisste brukere i alle aldre som ser fordeler ved å bo i moderne, plasseffektive, arkitekttegnete boliger i et bilfritt område. Her vil det bli tilrettelagt med sosiale møteplasser og flere fellesgoder som tilgang til parsellhager, fellesboder, parkeringsareal med ladepunkt for elbiler.

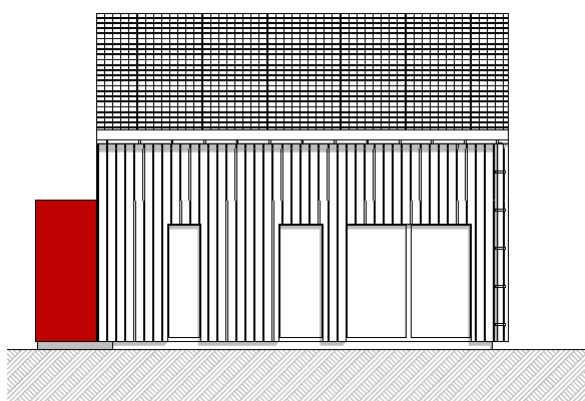
Boligene er kompakte og små og utformet for å gi energieffektive løsninger. Tomtene og bygningene planlegges vendt mot sørvest, som også gir gode forutsetninger for utnyttelse av solenergi gjennom solfangere/solceller.

Det er avsatt arealer til uteopphold og parkering i tråd med kommunal norm.

Byggegrensen mot dyrkamark på 10 meter er ivaretatt. Det er foreslått felles areal for parkering i nord, som planlegges mellom boligene og steinutgarden mot dyrkamarka, innenfor 10-metergrensa. Dette er for å få et bilfritt boligområde, og for å kunne utnytte det begrensede arealet best mulig.

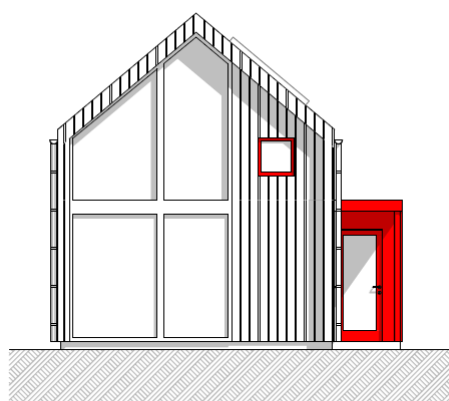
Matjorda skal ikke fjernes fra reguleringsområdet. Alle boligene vil få tildelt en parsellhage til eget bruk.

I utformingen av planen er det lagt vekt på at alle inngrep, bebyggelse og anlegg skal skje på en skånsom måte og ivareta estetiske hensyn og miljøet så langt som mulig. For framføring av strøm, vann, avløp og lignende er det i bestemmelsene gitt anledning til at slike anlegg skal kunne legges i grunnen innenfor hele planområdet. Av estetiske hensyn skal ikke luftspenn benyttes.



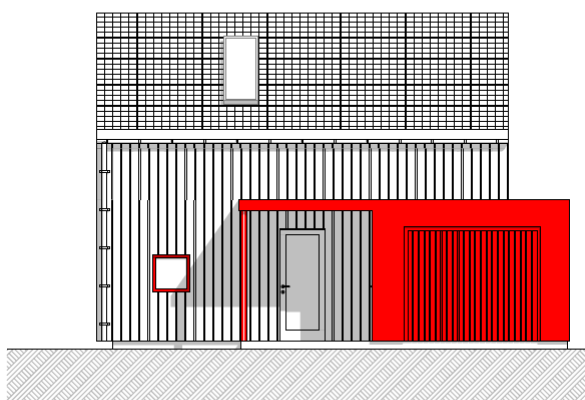
Fasade Vest

1:100



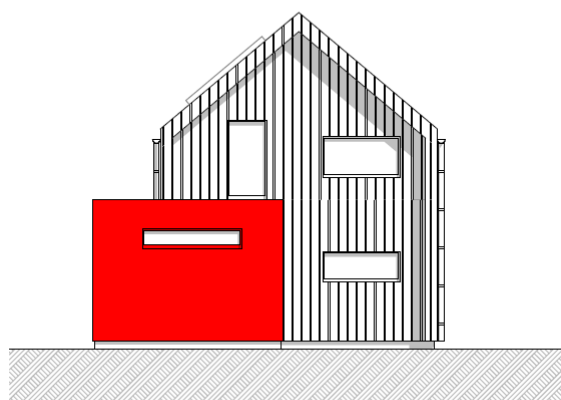
Fasade Sør

1:100



Fasade øst

1:100



Fasade Nord

1:100

Illustrasjonene over viser planlagt bebyggelse over to etasjer med grunnflate 7x5 m og en utvendig bod med valgfri signaturfarge (Ill. fra Troll arkitekter).

5.3.1 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse

Planforslaget legger opp til etablering av boligbebyggelse i form av 12 mindre tomter med en størrelse fra 178 m² – 242 m². Tomtene er vist med regulert tomtegrense. Bestemmelsene foreslås like for hver tomt/boenhet innenfor boligformålet. Utnyttelsen er høy, der deler av behovene for ute- og oppholdsarealer er løst ved foreslått fellesareal. Det planlegges for små boenheter med grunnflate 5 m x 7 m samt et ytre bodareal i tillegg på 8,3 m². Det er foreslått bestemmelser med maks mønehøyde 8 m, tilsvarende 2 etasjer og begrensning i antall tillatte boenheter per tomt.

Alle boenheter vil få atkomstmuligheter via tillatt kjøring på gang- og sykkelvegen, eller fra gårds- og atkomstvegen lengst sør i planområdet. Parkering begrenses til felles parkeringsareal og ikke på egen tomt. Sykkelparkering kan skje på egen tomt, med krav om opparbeiding av to sykkelparkeringer per boenhet.

Byggegrense mot atkomstveg i sør er foreslått 4 meter. For øvrig er byggegrense vist med 10 meter mot dyrka marka i vest. I nord ligger de foreslåtte tomtenes 11 meter fra grensen mot dyrkamarka.

Tomtene er inndelt med foreslått regulert tomtegrense med utnyttelsesgrad (BYA) maks 40 %, i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

5.3.2 Renovasjonsanlegg

Det settes av et 22 m² stort område ved parkeringsplassen og atkomstvegen lengst sørøst for en samlet renovasjonsløsning for boligområdet. Dette plasseres nær atkomstvegen og med mulighet for å kunne snu med renovasjonsbil. Her skal det etableres installasjoner (avfallsbeholdere / dypoppsamlere) for felles avfallshåndtering.



Bildet viser mulig løsning for felles renovasjonsanlegg, med dypoppsamlere.

5.3.3 Parsellhage

Det settes av sammenhengende områder i ytterkanten av planområdet for hagebruk. Hver boenhet får tildelt en egen parsell til dyrking av grønnsaker, bær med mer. Et område ligger inn mot steinutgarden i nord på 265 m², og et ligger i den sørvestre hellinga på 309 m². Parsellhagene er til sammen 574 m², som tilsier rundt 48 m² på hver enhet. Områdene har gode solforhold og næringsrik jord.



5.3.4 Annet uteoppholdsareal

Det foreslås avsatt et 296 m² stort fellesareal i det nordvestre hjørnet av planområdet til uteopphold og lek. Her er det vidt utsyn og gode solforhold. Området henger også sammen med felles parsellhager. Det er enkel atkomst til fellesområdet fra både sør og øst. I bestemmelsene er det krav om etablering av lekeplass, videre åpner bestemmelsene for felles grill/ute plass og felles bod/uthus til lagring av utstyr. Det er gitt rekkefølgekrav om opparbeidelse av lekeplass før midlertidig brukstillatelse gis.

5.3.5 Kjøreveg

Alle kjøreveger i planområdet er vist med 3,5 meter bredde. Kjørevegen går over Myrtrøråket, som dermed ikke får endret sin opprinnelige funksjon. Avkjørsel fra Nerskogvegen er vist med svingradius 13 meter, det samme er avkjørselen inn mot det foreslåtte boligområdet. Dette vil tilfredsstille krav til å kunne snu med renovasjonsbil og gi god atkomst for brann- og redningstjeneste.

5.3.6 Gang- og sykkelveg

Atkomst til de innerste tomtene i planområdet er vist som gang- og sykkelveg. Bestemmelsene åpner for kjøring og varelevering til eiendommene som ligger inn mot gang- og sykkelvegen. Dette er gjort for at minst mulig areal skal gå med til kjøreveg og for å gi området et grønnere preg (for å utnytte det begrensede arealet best mulig). Bredden på gang- og sykkelvegen er foreslått 3,5 meter, som er inklusive vegkant. Området er forholdsvis flatt, og det er ikke nødvendig å avsette noe ekstra areal til skråningsutslag.

5.3.7 Annen veggrunn- tekniske anlegg

Arealer langs atkomstvegen som men ikke utgjør vegareal, er vist som *annen veggrunn –tekniske anlegg*.

5.3.8 Parkering

Det avsettes to parkeringsareal som til sammen tilfredsstiller kommunens norm med minimum kravene til parkering i kommuneplanens arealdel, der inntil 70 m² bruksareal (BRA) utløser krav om minimum 1 parkeringsplass per bolig. Den nordligste parkeringen ligger mellom steinutgarden og

tomtene. Utgarden ligger forholdsvis nøyaktig langs eiendomsgrensa, men med noe avvik. Det er derfor tatt høyde for 11 meter bredde på parkeringsarealet for å sikre god mulighet for manøvrering og snuareal. Bestemmelsene regulerer hvilke parkeringsplasser som er forbeholdt de ulike tomtene.

5.3.9 LNFR- område

Et lite restareal ved atkomsten til boligområdet videreføres som LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.

5.3.10 Juridiske linjer og punkt

Det er foreslått byggegrense 10 meter fra dyrkamarka i planområdets nordre og vestre del.

Det er lagt inn juridisk midtlinje veg langs atkomstvegene i området. Frisiktløse mot Nerskogvegen er vist iht. håndbok N100 Veg og gateutforming. Frisiktsonen berører bare areal som er foreslått regulert til annet vegformål, tekniske anlegg, og som ligger på Statens vegvesens grunn.

6. VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN

6.1 Jordbruk

Planforslaget berører 2,8 daa fulldyrka mark som ikke har vært i drift på lengre tid. Ved opparbeiding av området, sikrer bestemmelsene at matjorda tas vare på. Noe av dyrkamarka, 574 m², vil tas i bruk som parsellhager. Planforslaget vurderes ikke å medføre negative konsekvenser for landbruksinteressene i området.

6.2 Naturmangfold

Området er vurdert etter naturmangfoldlovens §§8-12

- Kunnskapsgrunnlaget:
I følge miljødirektoratets Naturbase (kart.naturbase.no) er det ikke registrert viktige eller utvalgte naturtyper, eller prioriterte arter inkl. rødlista arter, innenfor planområdet.
- Førre var prinsippet:
Planområdet ligger innenfor et område der det er inngrep i fra før, med gårdsbebyggelse og oppdyrking. Det er derfor lite sannsynlig å finne sårbare arter eller naturtyper her.
- Økosystemtilnærming og samlet belastning:
Planområdet ligger omkranset av dyrka mark med veger og bebyggelse i området. Tiltakene som det legges til rette for vurderes å ikke medføre vesentlige endringer i den totale belastningen på økosystemet.
- Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:
Tiltaket vil ikke medføre skader på naturmangfoldet.
- Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:
All matjord i området skal tas vare på. Ut over dette utløser planforslaget utløser ingen særlige krav til driftsmetoder og teknikker.

6.3 Forurensning, støy og luftkvalitet

Planforslaget berører ikke eksisterende drikkevannsforsyning eller nedslagsfelt for slike. Det er ikke kjent at det har vært aktivitet i området tidligere som gir grunn til å tro at det er forurenset grunn i området.

Vegtrafikk fra Nerskogvegen utgjør den vesentligste kilden til støy og lokal luftforurensning i området. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i

arealplanlegging (T-1520 og T1442), anbefaler grenseverdier for luftforurensning og støy ved etablering av følsom bebyggelse, herunder boliger.

Nerskogvegen har beskjeden trafikk, ÅDT * ligger i følge Vegkart (Statens vegvesen) på om lag 350. Landskapet er åpent, med god luftgjennomstrømming. Det er ingen kjente vesentlige kilder til luftforurensning eller støy i nærheten av planområdet.

Området ligger omgitt av landbruksjord i drift, byggegrensa på 10 meter vil ivareta nødvendige hensyn ifh til eventuelle ulemper drifta medfører (møkkspredning etc.).

6.4 Kulturminner

Det er ikke registrert areologiske kulturminner i planområdet, og potensialet for funn av slike vurderes som liten i og med at området er bebygd og oppdyrket fra før.

6.5 Barn og unges oppvekstvilkår

Det er avsatt uteoppholdsarealer i tråd med Oppdal kommunes uteromsnorm, samt gitt rekkefølgebestemmelse om etablering av dette før nye boliger kan tas i bruk.

Boligområdet skal være mest mulig bilfritt, med felles parkering i utkanten. Dette vil fremme trafiksikkerheten og gjøre dette til et barnevennlig og trivelig oppvekst- og boligområde. En kilometer unna ligger Midtbygda oppvekstsenter, med barnehage og barneskole 1.-7.trinn, med lysløype og oppgradert leke- og uteområde. Det er også planlagt opparbeidet nærlekeplass for boligene som er etablert på Vognill Boligområde, nordøst for planområdet.

6.6 Friluftsliv

Planområdet omfatter ikke arealer som en er kjent med at nyttes til friluftsmål. Framtidige boliger i området vil ha god tilgang til varierte rekreasjonsarealer hele året. Rett nord for planområdet ligger stamløypenettet for skiløypene i Oppdal, med sammenheng både mot Oppdal sentrum og mot skianlegget på Grøtsetra og videre mot Trollheimen.

6.7 Folkehelse

Planområdet ligger i gangavstand fra kafè og museumsbutikk, idrettsanlegg, oppvekstsenter og rekreasjonsområder.

6.8 Trafiksikkerhet

Planforslaget legger opp til atkomst via eksisterende avkjørsel fra Nerskogvegen. Denne atkomstvegen brukes også som driftsveg for omliggende landbruksjord. Det må påregnes økt bruk av atkomstvegen, da særlig i byggefasen. Det er imidlertid en kort strekning som vil bli berørt, kun 30-40 meter.

Nerskogvegen har beskjeden trafikk (ÅDT * 2017: 350) på strekningen forbi planområdet, fartsgrense 60 km/t og avkjørselen har gode siktforhold. Planområdet vurderes derfor å ha trafiksikker atkomst til Nerskogvegen.

** ÅDT- årsdøgnetrafikk er summen av antall kjøretøy som passerer et punkt på en vegstrekning (for begge retninger sammenlagt) gjennom året, dividert på årets dager, altså et gjennomsnittstall for daglig trafikkmengde.*

6.9 Tettsteds karakter

På Vognill er det et levende grendesentrum med oppvekstsenter (skole 1.-7. trinn og barnehage). Etablering av nye boliger vil bidra til å gi området rundt krysset mellom rv.70 og Nerskogvegen et mer tettstedsaktig preg. Bygging av flere mindre boliger bidrar til et mer sammensatt boligmarked, noe som på generelt grunnlag er positivt for tettstedets attraktivitet som bosted.

En kilometer unna ligger Vognildsbua, en tradisjonsrik landhandel med historie tilbake til 1860. Butikken var i drift til midten av 1980-tallet, og har nå åpen museumsbutikk og kafe i sommersesongen. Flere boliger vil også kunne styrke grunnlaget for å reetablere en nærbutikk i området, eller at Vognildsbua kan ha lengre åpningstider og et mer utvidet tilbud enn i dag.

Flere boligtomter i området vil kunne bidra til å styrke Midbygda som grendesamfunn og bedre grunnlaget for både oppvekstsenteret og servicetilbudet generelt.