

# Detaljreguleringsplan for Bjørgan nord

---

## Planbestemmelser

PlanID:	202403
Saksnummer:	24/1747
Kommunestyrets vedtak:	XX.XX.XXXX
Plankart datert:	29.03.2025
Siste mindre endring:	09.04.2025 (etter førstegangs behandling)

### 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 frisikt 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

- a) 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 blinding 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 <sup>2</sup> -BRA	Maksimalte kotehøyder		Takform	
		Topp bygning (for flatt tak/pulttak)	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.

Jordfarger skal benyttes på bygningenes ytterflater.

### 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 <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	-	25 m <sup>2</sup>
Leilighet	35 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>

- Det skal etableres minimum 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> og alle større boligenheter innen BB skal være utformet som tilgjengelige.

- d) 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 <sup>2</sup>	Privat på egen tomt	3	12
Leilighet	8	≤ 50 m <sup>2</sup>	Felles ute	1	8
Leilighet	8	> 50 m <sup>2</sup> og ≤ 70 m <sup>2</sup>	Privat i felles garasje	1	8
			Felles ute	0,5	4
Leilighet	4	> 70 m <sup>2</sup>	Privat i felles garasje	1	4
			Felles ute	1	4
Leilighet	20	-	Gjesteparkering	0,2	4
<b>Totalt</b>	<b>24</b>				<b>44</b>

- 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 <sup>2</sup>	Privat	3	12
Leilighet	8	≤ 50 m <sup>2</sup>	Felles ute	1	8
Leilighet	12	> 50 m <sup>2</sup>	Felles ute	2	24
<b>Totalt</b>	<b>24</b>				<b>44</b>

### 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

- 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.
- Lavblokkene kan sammenbygges med bygning for fellesareal og garasje. Det tillates trinnvis utbygging innenfor BB.
- Boligenhetene skal være minimum 40 m<sup>2</sup>. Eksternt bodareal kommer i tillegg.
- Minst 50 % av boligenhetene skal være 3-roms eller større.
- Minst 20 % av boligenhetene skal være ≥ 70 m<sup>2</sup>.

#### 3.3.2 Klimatiltak

- 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.
- Det skal avsettes minimum 25 m<sup>2</sup> 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.
- Det kan tilrettelegges for ladepunkter ved oppstillingsplass for sykkel.
- Det skal benyttes tre som konstruksjonsmateriale og i klimaskjerm.
- Det skal benyttes behovsstyrt belysning i fellesarealer.

#### 3.3.3 Uteoppholdsareal

- 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 m<sup>2</sup> 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 levegger/skillevegger 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 m<sup>2</sup>.

### 3.6 Lekeplass (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 *øvrig 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 %. Veggen ender i parkeringsplass innenfor BB.
- d) o\_V3 er internvei fra o\_V2 til BF1- BF4 og skal utformes som *øvrig 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 kjørebanen.
- 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 ferdigstillelse.