

14003/2017

REGULERINGSBESTEMMELSER

OMRÅDEPLAN BRUHOLMSJORDET – PLANID 1621201603

Tilhørende plankart dato: 15.08.2017 sist revidert 30.11.2017

Plansaksbehandling

1. gangs behandling	PLU	sak 17/26	23.08.2017
Offentlig ettersyn-Høring		26.08. – 20.10.	
2. gangs behandling:	PLU	sak 17/47	06.12.2017
Egengodkjent kommunestyret	KST	sak 17/90	14.12.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Forslagstiller er Varmbo Bolig as, v/Selberg arkitekter as.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse B (1110)
- Næringsbebyggelse BN (1300)
- Energianlegg- trafo BE (1510)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg SV (2010)
- Fortau SF (2012)
- Annen veggrunn – grøntareal SVG (2019)
- Parkering SPA (2080)
- Kombinert formål pumpehus og teknisk infrastruktur SAA (2900)

Grønnstruktur

- Grønnstruktur G (3001)
- Vegetasjonsskjerm GV (3060)

Landbruk, - natur og friluftsområder samt reindrift

- Landbruksformål LNF-L og -LL (5110)
- Friluftformål LNF-F (5130)

Hensynssoner

- Sikringszone – frisikt H140
- Angitt hensyn – statlig sikret friluftsområde H530

Bestemmelsesområder

- Bestemmelsesområde #1-5
- Rigg- og anleggsområde #6

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Fellesbestemmelser

§ 3.1.1 Plankrav

Prinsipiell illustrasjonsplanen skal være retningsgivende, men ikke bindende, for utforming av boligområde, tilhørende lekeområder og grønnstruktur. Bebyggelsen må påregnes tilpasset tekniske anlegg i grunnen.

§ 3.1.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak for det enkelte boligfelt B1-B7, skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele feltområdet og respektive, tilhørende felles grønnstruktur i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, forstøtningsmurer, utforming av privat og felles uteoppholdsarealer, felles gang-/kjøreveger, stigningsforhold, felles bilparkering, HC-parkering og areal til renovasjon.

§ 3.1.3 Tilgjengelig boenhet

Uteområder og 10% av boliger skal ha tilgjengelighet i henhold til TEK 10.

§ 3.1.4 Høyder

Boligenes plan 1, OK gulv, skal prosjekteres etter retningslinjer gitt av DSB, siste rapport Havnivåstigning og stormflo av september 2016, der stormflonivået er satt til kote +2,80 for Ørlandet. Boligenes høyde skal koordineres med teknisk plan for VA slik at boliger og anlegg blir funksjonelt mot hverandre. Høydeplan utarbeides ved søknad om tiltak for det enkelte delfelt. Det tillates oppfylning av terreng slik at OK innvendig gulv er i hht vedlagte høydeplan L-03, datert 26.06.2017

§ 3.1.5 Fremmede arter

Det er forbudt å bruke artene hagelupin, rynkerose, platanlønn, parkslirekne, svensk asal, sitkagran eller andre arter på norsk svarteliste av 2012 fra Artsdatabanken til beplantning innenfor planområdet.

§ 3.2 Boligbebyggelse

§ 3.2.1 Bebyggelse, B1- B8

Område B1-B8 skal brukes til boligbebyggelse.

§ 3.2.2 Næringsformål, BN

Område BN skal brukes til eksisterende næringsareal

§ 3.2.3 Grad av utnytting

Bebygd areal BYA innenfor planområdet skal ikke overstige % BYA som angitt på plankartet. Utvendig trapp, ramper og oppstillingsplass for bil inngår ikke i % BYA. Minimum antall boenheter for hele planområdet skal være 3 boliger/daa. (planområdet = avsatt areal i kommuneplanens arealdel 2014-2026)

Bebygd areal BYA innenfor planområdet skal ikke overstige % BYA som angitt på plankartet. Utvendig trapp, ramper og oppstillingsplass for bil inngår ikke i % BYA.

Krav til minimum antall boenheter innenfor de ulike delfeltene er:

- For delfelt B1 skal det etableres minimum 22 boenheter.
- For delfelt B2 skal det etableres minimum 8 boenheter.
- For delfelt B3 skal det etableres minimum 44 boenheter.
- For delfelt B4 skal det etableres minimum 51 boenheter.
- For delfelt B5 skal det etableres minimum 16 boenheter.
- For delfelt B6 skal det etableres minimum 47 boenheter.
- For delfelt B7 skal det etableres minimum 9 boenheter.

§ 3.2.4 Bebyggelsens høyde og utforming

Bebyggelsen skal utformes som konsentrert småhusbebyggelse.

- Felt B5 – tillates oppført med leilighetsbygg. Maks gesims på leilighetsbygg er satt til 10,5 m over OK gulv.
- Felt B6 – tillates oppført med eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg. Maks gesims på leilighetsbygg er satt til 10,5 m over OK gulv. Maks mønehøyde er satt til 11 m over OK gulv for rekkehus og 10 m for enebolig.
- Felt B1-B4 og B7 – tillates oppført med eneboliger og rekkehus. Maks mønehøyde er 11 m over OK gulv for rekkehus og 10 m for enebolig. Maks gesims er satt til 10,5 m over OK gulv.
- B8 – er areal til eksisterende boligeiendommer

Nødvendige tekniske installasjoner og adkomst på tak kan ha maks høyde på 3,5 m over gesims og et areal på maks 20% av takflaten. Tekniske installasjoner, heishus o.l. skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

§ 3.2.5 Byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Balkonger/terrasser og karnapper tillates utkraget inntil 1 m utover angitte byggegrenser.

For eneboliger sør i felt B6, tillates bygg som ikke inneholder boligareal, som garasje og bod, oppført inntil 2 m utover byggegrense vist på plankartet. Maks gesimshøyde for bod og garasje settes til 3 m over OK gulv.

For delfelt B6 og B7 tillates ikke oppføring av konstruksjoner på mark som terrasse og tilsvarende utenfor byggegrense mot friluftsområdet Bruholmen i sørøst.

§ 3.2.6 Minste uteoppholdsarealer, MUA

Innenfor området vist til boligformål, skal det legges til rette for minimum 50 m² privatisert utearealer per boenhet for enebolig og rekkehus. Utearealer tilknyttet leilighetsbygg er på balkong og takterrasse.

Det skal etableres nærlekeplasser på min. 200 m² tilknyttet de ulike tun innenfor regulert boligformål.

For hvert av boligfelt B1, B2 og B7 skal det etableres min. 1 nærlekeplass.

For boligfelt B3 og B4 skal det etableres min. 3 nærlekeplasser.

For boligfelt B6 skal det etableres min. 2 nærlekeplasser.

Dersom det med hensyn til boligbebyggelsens organisering innenfor de enkelte delfelt (der kravet er >1) er mer hensiktsmessig med større, færre nærlekeplasser kan to nærlekeplasser slås sammen. Minimumskravet til arealstørrelse skal fortsatt oppfylles i henhold til avsnitt over, dvs. at to nærlekeplasser som slås sammen til én må være på minimum 400 m².

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 SAMFERDSEL

§ 4.1.1 Veg SV

Vegarealet skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal som er vist på plankartet og i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

§ 4.1.2 Offentlig adkomstveg o_SV

Felt B2- B7 skal ha adkomst fra Industrigata via offentlig veg, **o_SV1 og o_SV3**. Felt B1 og deler av B4 skal ha adkomst fra Gamle fjæreveg, **o_SV2**. Ca. 15 % av den totale trafikkbelastningen inn til området tillates adkomst fra Gamle Fjæreveg. Adkomster til boligfeltene er vist med adkomstpiler etter prinsipper fra prinsipiell illustrasjonsplan. Adkomstpiller kan sideforskyves. Det kan tillates flere adkomster enn vist på plankartet.

Kjøreveg, **o_SV2** og **o_SV4**, skal betjene adkomst til offentlig parkeringsplass, **o_SPA2**.

Utrykningskjøretøy tillates innkjøring fra begge adkomstveger, **o_SV1** og **o_SV2** og via **o_SV3**. Gjennomkjøring tillates for renovasjons- og utrykningskjøretøy.

§ 4.1.3 Felles adkomstveg f_SV

Felles kjøreveg, **f_SV1** og **f_SV2** skal betjene boliger som naturlig har sin adkomst fra fellesadkomstene. Det tillates flere adkomster ut i gata.

§ 4.2 Fortau SF

Det skal anlegges offentlig fortau, **o_SF1, o_SF2, o_SF3 og o_SF4, som vist på plankart.**

§ 4.3 Offentlig parkering/Gjesteparkering

Innenfor areal vist som offentlig parkering o_SPA1, tillates oppført gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringsplassene skal betjene hele boligområdet. Det skal etableres minimum 0,1 gjesteparkeringsplass per boenhet. Gjesteparkering skal fordeles spredt i utbyggingsområdet. Parkering innenfor o_SPA1 kan til en viss grad telles med i kravet til gjesteparkering.

Innenfor areal vist som offentlig parkering o_SPA2 tillates parkering i tilknytning friområdet LNF-F.

§ 4.4 Pumpehus og teknisk infrastruktur, SAA

Innenfor kombinert areal vist som pumpehus, teknisk infrastruktur tillates oppført pumpehus med tilhørende tekniske anlegg og infrastruktur.

§ 4.5 Parkering

Privat parkering skal tilknyttes den enkelte bolig. Det skal etableres minimum 1,2 parkeringsplasser per boenhet.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Grønnstruktur G

Grønnstruktur, f_G1-6 skal fungere som felles utearealer for boliger innenfor planområdet. Langs Gamle fjæreveg, f_G1-f_G3, skal det etableres en vegetasjonsskjerm med minimum høyde 2 m som vist i prinsipiell illustrasjonsplan.

Grønnstruktur, f_G1-6, skal opparbeides som vist på detaljert utomhusplanen. Utomhusplan skal godkjennes av kommunen.

§ 5.2 Vegetasjonsskjerm f_GV

Det skal etableres en vegetasjonsskjerm mellom friluftsområdet og boligområdet. Her kan det beplantes arter som skal være felles for hele alle. F.eks. frukttrær, bærbusker etc. Området må ikke arronderes og beplantes på en slik måte at det kan oppleves som private hageområder som tilhører inntilliggende eiendommer.

§ 6 LANDBRUK- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

§ 6.1 Landbruk (LNF-LL)

Området skal benyttes til landbruksrelatert virksomhet.

§ 6.2 Landbruk (LNF-L)

Området skal benyttes til landbruksrelatert virksomhet, fortrinnsvis beiteområde. Det tillates omlegging av turveg som går ned mot fuglefredningsområdet. Ved omlegging skal gammel turvegtrase opparbeides og sammenføres til samme jordkvalitet som inntilliggende arealer.

§ 6.3 Friluftsområde (LNF-F)

Det tillates enkel tilrettelegging som gapahuk, benker, bord, grillplasser, avfallsdunker o.l. som tjener friluftslivets interesser. Det tillates oppført servicebygg i området.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 7.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping, støyforhold, samt ivaretagelse og god lagring av matjord. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal gjøre rede for tiltak som sikrer at det ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding av anlegget.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

§ 7.2 Støy- og luftforurensning

Dokumentasjon på tilfredsstillende støv- og støytiltak i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, skal dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 7.3 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapport skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 7.4 VA-anlegg

Før søknad om tiltak, skal det foreligge kommunalt godkjent plan for omlegging og drift av all teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket. Planen skal omfatte både anleggs- og driftsfasen, og skal inkludere avbøtende tiltak for hele planområdet.

§ 7.5 Renovasjonsanlegg

Ved søknad om tiltak, skal det foreligge godkjent plan for renovasjonsløsning med bruk av nedgravde avfallscontainere. Planen skal vise renovasjonspunkt med fordeling til de enkelte delfelt.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDE

§ 8.1 Bestemmelsesområde #1 (bestemmelsehjæmmel 2)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides avbøtende tiltak med ny turveg, o_GT, som erstatning for turvei som går gjennom Ramsarområdet i nordøst. Den gamle turvegen skal deretter opparbeides til samme formål som omkringliggende arealer.

§ 8.2 Bestemmelsesområde #2 (bestemmelsehjæmmel 2)

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres en voll som avbøtende tiltak og skjerming av vernet RAMSAR-område i Hovsfjæra. Minimumshøyde på topp voll skal være 1,5 m relativt fra terrengnivå på Gamle Fjæraveg. Terrenget på nordøstlige side skal etableres med en helning på 1:7 som muliggjør jordbruk. Toppvoll skal ikke være lavere enn kote + 3.30 mht. stormflo.

§ 8.3 Bestemmelsesområde #3 (bestemmelsehjæmmel 2)

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det opparbeides en jordvoll som avbøtende tiltak mot stormflo og som skjerming av friluftsområdet. Jordvoll skal vegeteres med stedlig vegetasjon. Utforming av voll må sees i sammenheng med tilgrensende areal i sørvest og stormflovoll sikret gjennom krav i vedtatt områdeplan for Brekstadbukta (PlanID 1621201307).

§ 8.4 Bestemmelsesområde #4 (bestemmelsehjæmmel 1)

Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates etablering av skråningsutslag med etterfølgende tilsåing tilhørende o_SF1. Berørt hekk og gjerde skal ved behov reetableres innenfor ny eiendomsgrense.

§ 8.5 Bestemmelsesområde #5 (bestemmelsehjæmmel 1)

Bestemmelsesområde #5 kan omfatte skråningsutslag, grøft o.l. i forbindelse med opparbeidelse av offentlig veg o_SV1. Området skal ryddes og settes i stand slik at det ikke er til ulempe for nærliggende næringsvirksomhet.

§ 8.5 Rigg- og anleggsområde #6 (bestemmelsehjæmmel 91)

Midlertidig rigg- og anleggsområde kan omfatte nytt skråningsutslag i forbindelse med opparbeidelse av offentlig veg o_SV2 og o_SV4. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål. Området skal ryddes og settes i stand og formålet skal gå over til formål som vist i planen senest ett år etter at anlegget er avsluttet.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Utomhusplan

For hvert boligfelt skal det utarbeides en detaljert plan for disponering av delområdet og tilhørende respektive delområder for felles grønnsstruktur (f_G1-7). Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse gis.

§ 9.2 Offentlig veg, fortau og tilhørende anlegg

Offentlig veger, o_SV1 og o_SV2, inkludert fortau o_SF1- o_SF4, og annen veggrunn grøntareal o_SVG1 - o_SVG3 som inngår i planområdet, skal være opparbeidet etter teknisk plan godkjent av Ørland kommune, før brukstillatelse gis for de delområder som får adkomst av respektive veger/fortau/annen veggrunn.

§ 9.3 Fortau

Fortau langs Industrigata, fra eksisterende gang-/sykkelveg Fv710 og frem til kryss med SV1 skal være på plass senest samtidig med ferdigstillelse av o_SV1 (v/Bohus).

§ 9.4 Felles veg

Felles veg, f_SV1- f_SV2 som inngår i planområdet skal være opparbeidet etter teknisk plan godkjent av Ørland kommune, før brukstillatelse gis for første bolig som naturlig har sin adkomst fra ovennevnte veger.

§ 9.5 Avfallsplan

Teknisk plan for avfallshåndtering (nedgravde containere) skal følge prinsipper i VA-forskrift og være godkjent av Ørland kommune, før brukstillatelse gis. Areal til avfallshåndtering skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger som naturlig har sin tilhørighet til gjeldende renovasjonspunkt skal gis.

§ 9.6 VA-plan

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge senest før første igangsettingstillatelse kan gis.

§ 9.7 Grønnstruktur, f_G1- f_G7

Grønnstruktur tilhørende respektive delområder skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan før innflytting av første bolig. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av Ørland kommune.

§9.8 Avbøtende tiltak 1

Før igangsettingstillatelse for områder B4 og B6 skal avbøtende tiltak ihht. bestemmelsesområde #1 og #2 være gjennomført og godkjent av Ørland kommune.

§9.9 Avbøtende tiltak 2

Før igangsettingstillatelse for områder B3, B5 og B7 skal avbøtende tiltak med voll, ihht bestemmelsesområde #3 være gjennomført og godkjent av Ørland kommune.

§9.10 Avbøtende tiltak 3

Før o_SF1 ferdigstilles skal avbøtende tiltak ihht. bestemmelsesområde #4 og #5 være gjennomført og godkjent av Ørland kommune.

9.11 Generell rekkefølge

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan krav om ferdigstilling, for sesongavhengige arbeider, utsettes til første påfølgende vår.

§ 10 HENSYNSSONE

§ 10.1 Sikringssone H140

Sikringssone skal ivareta siktlinjer i vegkryss. Det tillates ikke beplantning eller oppføring av andre installasjoner som er høyere en 0,5 m over vegens planum.

§10.2 Angitt hensyn H530

Hensyn med angivelse av statlig sikret friluftsområde. Friluftsområdet forvaltes av fylkesmannen på vegne av grunneier som er Miljødirektoratet. Kommunen er driftsansvarlig. Ørland kommune har utarbeidet en forvaltningsplan som definerer utvikling og bruk av området.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

1. Rapport: «*Utbygging av Bruholmsjordet i Ørland kommune - Konsekvenser og tiltaksvurdering for naturmiljø og sikret friluftsområde,*» datert 20.01.2017, utarbeidet av Sweco.
2. «*Støynotat utbygging av Bruholmsjordet i Ørland kommune*», utarbeidet av Brekke og Strand, datert 30.06.2017.

Ørland kommune, 15.08.2017