

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering av Brekstadbukta - PlanId 1621201307

Opprinnelig plankart datert:	11.06.2015
Revidert etter mekling hos FM:	28.10.2015
Revidert plankart ved endring etter forenklet prosess:	08.05.2026

Plansaksbehandling:

1.gangs behandling	PLU 15/34	18.06.2015
2.gangs behandling	PLU 15/50	10.09.2015
Beslutning om behandling hos KMD	KST 15/84	05.11.2015
Ny behandling planutvalget	PLU 16/3	16.03.2016
Ny behandling i kommunestyret	KST 16/26	17.03.2016
Behandling og stadfesting Kommunal- og moderniseringsdep.	KMD 16/2566-15	24.03.2017
Endring etter forenklet prosess	PLU	16.06.2026

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på tilhørende plankart.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er tilrettelegging for nytt næringsområde og offentlig tjenesteyting, med ny adkomstvei.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg – næringsbebyggelse.
- Bebyggelse og anlegg - kombinert næring og tjenesteyting
- Grønnstruktur (friområde og flomvern)
- Samferdselsanlegg – kjørevei
- Samferdselsanlegg – gang- og sykkelvei
- Samferdselsanlegg - fortau
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Bestemmelsesområde

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Plankrav

Dersom tiltak er samsvar med planen, kan man gå rett fra områderegulering til byggesak. Ved forhold som er i konflikt med planen eller lokalisering av virksomhet med fare for store miljøkonsekvenser, kreves detaljregulering.

§ 3.2 Vannhåndtering

I områder med krav om detaljplan kreves vann og avløpsplan for hele delområdet som del av detaljplan. VAO-plan skal godkjennes av kommunen. Som del av søknad om tillatelse til tiltak kreves tilsvarende plan for byggetomta dersom VAO-løsninger ikke er godkjent som del av

forutgående detaljplan. Lokale VAO-planer skal forholde seg til enhver tid gjeldende overordnede VAO-planer for kommunen og/eller planområdet. Kommunen kan kreve at utbygging i det enkelte delområdet ikke kan skje før det foreligger en godkjent, overordnet VAO-plan for hele planområdet.

Rør og ledningsanlegg i sjø krever egen tillatelse etter Havne- og farvannsloven.

§ 3.3 Kulturminner i sjø

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn blir oppdaget ved arbeid i grunnen (gravearbeid), skal arbeidet stanses øyeblikkelig og kulturvernmyndighetene varsles, jf. Lov om kulturminner § 8,2. ledd.

§ 3.4 Tilgjengelighet

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i planområdet i den utstrekning det er naturlig i forhold til funksjon og formål.

§ 3.5 Vind

Ved byggesøknad skal det fremgå hvilke nødvendige tiltak for private og felles uteoppholdsarealer og inngangspartier som skal bygges for å oppnå gode vindforhold for brukere.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser

§ 4.1.1 BYA

For å sikre en god utnyttelse av området opereres det med en minimum utnyttelse på 50% BYA per tomt. Parkering skal regnes med i BYA.

Maks 25 % av tomtearealet skal nyttes til bakkeparkering.

§ 4.1.2 Grøntareal

Minimum 3 % av tomtearealet for den enkelte eiendommen skal opparbeides som grønntareal for å sikre pene uteområder.

§ 4.1.3 Nederste kote

Opparbeidet terrengnivå skal ikke legges lavere enn kote +3.00 m (relativ NN 2000) og overkant innvendig gulv i bygg skal ikke legges lavere enn kote +3.05 m (relativ NN 2000) uten at det er foretatt ROS-analyse som tillater annet.

§ 4.1.4 Bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Kommunen kan i byggesaken stille krav om plassering av bebyggelse for å sikre en formålstjenlig gate- og bebyggelsesstruktur. Parkeringsplasser kan tillates utenfor regulert byggegrense, men minst 1m fra regulert formålsgrense.

Ny bebyggelse skal utformes på en slik måte at området framstår med et godt helhetlig preg (volum, materialbruk, farger). Bebyggelsen skal ha farger i den mørkere halvdelen av fargeskalaen, ikke hvite/lysegrå farger. Ved utforming bør retningslinjer fra kvalitetsbeskrivelsen for Brekstad sentrum følges. Viste tomtegrenser er veiledende.

§ 4.1.5 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak skal det innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan for den del av planområdet det søkes om tillatelse for. Planen skal redegjøre for

plassering av bygg (kote overkant gulv), eksisterende og framtidig terreng, fyllinger, utgravinger, beplantning, grøntareal, murer, gjerder og porter, interne veier og plasser, lokalisering av avkjørsel, gangareal, varelevering, renovasjon, parkering og andre arealavgrensende tiltak. Skilt, reklame, flaggstenger og belysning skal være en del av planen.

Utendørs lagerareal skal avklares gjennom utomhusplan. Utelagring kan kreves skjermet med vegetasjon eller gjerder. Utomhusplan skal være godkjent før brukstillatelse kan gis.

For områder med offentlig tjenesteyting skal planen redegjøre for manøvreringsareal og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy.

§ 4.1.6 Avfall

I forbindelse med søknad om tillatelse skal det gjøres rede for valgt avfallsbehandling, etter avfallstype. Redegjørelsen skal omfatte adkomstforhold for renovasjonsbil. Valgt avfallsløsning skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelsen.

§ 4.1.7 Forurensning

Virksomheter som kan gi forurensningsrisiko (gass, eksplosjonsfare, overflateavrenning, støy, støv, lukt, forsøpling) for friområde F2, boligområde i nord-vest, tilgrensende LNF-område eller sjø skal ikke etableres i Brekstadbukta.

§ 4.1.8 Støy

Retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn ved utbygging av området, herunder anleggsfasen. Lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende NS 8175.

Det er tillatt å opparbeide nødvendig støyskjerming innenfor planområdet.

§ 4.1.8.1 Støy i anleggsfasen

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021 med grenseverdier i tabell 2, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige grenseverdiene i tabell 4 og tabell 5 i T-1442/2021 ved eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet.

Dersom støygrensene i tabell 4 eller 5 i T-1442/2021 ikke kan overholdes, skal prosedyrene i kapittel 6 i T-1442/2021 følges. Dette innebærer at berørte naboer skal varsles i forkant, og at det skal etableres avbøtende tiltak. Særlig støyende arbeidsoperasjoner skal, så vidt mulig, begrenses til dagtid på hverdager (kl. 07–19).

§ 4.2 Næringsområde

§ 4.2.1 N1

I området tillates detaljhandel, verksted, ut- og innendørs lager, engrossalg og kontorer til egen virksomhet.

Det tillates ikke dagligvarehandel eller typiske kjøpesentre.

Min. utnytting: BYA= 50 %.

Maks gesimshøyde 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. På en mindre del av bygning kan det aksepteres oppstikk for ventilasjon/pipe i tillegg. Slike oppbygg skal være tilbaketrukket minimum 5 m inn på taket i forhold til byggegrense.

§ 4.2.2 N2

I området tillates verksted, håndverk, ut- og innendørs lager, transportvirksomhet, engrossalg og forretning for plasskrevende varer, samt ladestasjon for el-biler.

Det tillates også etablering av detaljhandel med bruksareal (BRA) på minimum 2000 m² per virksomhet.

Det tillates ikke dagligvarehandel eller typiske kjøpesentre.

Min. utnytting: BYA= 50 %.

Maks gesimshøyde 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. På en mindre del av bygning kan det aksepteres oppstikk for ventilasjon/pipe i tillegg. Slike oppbygg skal være tilbaketrukket minimum 5 m inn på taket i forhold til byggegrense.

§ 4.2.3 N3

I området tillates verksted, håndverk, ut- og innendørs lager, transportvirksomhet, engrossalg og forretning for plasskrevende varer, samt ladestasjon for el-biler.

Det tillates også etablering av detaljhandel med bruksareal (BRA) på minimum 2000 m². per virksomhet.

Det tillates ikke dagligvarehandel eller typiske kjøpesentre.

Min. utnytting: BYA= 50%.

Maks gesimshøyde 11 m over gjennomsnittlig planert terreng. På en mindre del av bygning kan det aksepteres oppstikk for ventilasjon/pipe i tillegg. Slike oppbygg skal være tilbaketrukket minimum 5 m inn på taket i forhold til byggegrense.

§ 4.2.4 N4

I området tillates verksted, håndverk, ut- og innendørs lager, transportvirksomhet, engrossalg og forretning for plasskrevende varer.

Det tillates også etablering av detaljhandel med bruksareal (BRA) på minimum 2000 m². per virksomhet.

Det tillates ikke dagligvarehandel eller typiske kjøpesentre.

Min. utnytting: BYA= 50 %.

Maks gesimshøyde 8 m over gjennomsnittlig planert terreng. På en mindre del av bygning kan det aksepteres oppstikk for ventilasjon/pipe i tillegg. Slike oppbygg skal være tilbaketrukket minimum 5 m inn på taket i forhold til byggegrense.

§ 4.3. Kombinert næring og tjenesteyting

§ 4.3.1 Formål

Innenfor området kan det etableres bebyggelse for offentlig tjenesteyting og næringsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Med offentlig tjenesteyting menes samfunnssikkerhetstjenester som brann- og redningstjeneste og politistasjon.

Av næring tillates det verksted, håndverk, ut- og innendørs lager, transportvirksomhet, engrossalg og forretning for plasskrevende varer, samt ladestasjon for el-biler.

Det tillates også etablering av detaljhandel med bruksareal (BRA) på minimum 2000 m². per virksomhet.

Det tillates ikke dagligvarehandel eller typiske kjøpesentre.

§ 4.3.2 N/T

Min. utnyttning: BYA= 50%.

Maks gesimshøyde 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. På en mindre del av bygning kan det aksepteres oppstikk for ventilasjon/pipe i tillegg. Slike oppbygg skal være tilbaketrukket minimum 5 m inn på taket i forhold til byggegrense.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Fellesbestemmelser

- Vei/gate, gang og sykkelveier og rabatter ligger innenfor formålet teknisk infrastruktur.

- Avkjørsler til eiendommene bestemmes i detaljregulering/og eller i byggesaksbehandling.

Der det i plankartet er inntegnet avkjørselspil, angir denne hvilken vei det er tillatt å bruke som atkomst til området.

§ 5.2 Kjøreveg

§ 5.2.1 Generelt

Følgende veier skal opparbeides med gang og sykkelvei.

- o_KV1

§ 5.2.2 o_KV2:

Skal sikre adkomst til tomtene på begge sider av veien.

§ 5.2.3 o_KV3:

o_KV3 er en offentlig kjøreveg med bredde 7,5 meter.

Langs o_KV3 skal det opparbeides fortau (o_FO) med bredde 2,5 meter.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Overordnet

I reguleringsplaner skal det legges vekt på å etablere og videreføre sammenhengende grønnstrukturer.

§ 6.1.1 Friområde o_F2

Innenfor o_F2 skal det opprettes en gang- og sykkelvei/turvei frem til turveien forbi Bruholmen og langs Hovsfjæra.

Grønnstrukturen skal også fungere som flomvoll som sikkerhet for stormflo og klimaendringer for næringsområdet.

- Flomvollen skal opparbeides av masser som egner seg, og ligge på minimum kote + 3, 30 (NN1954)
- Det skal være mulig og nå fjæra fra flomvollen.
- En detaljert illustrasjonsplan skal ligge til grunn for opparbeidingen av flomvoll/grønnstruktur.
- o_F2 skal inneholde en gang/sykkelveg med bredde 3m. Illustrasjon på plankartet er veiledende, eksakt plassering og utførelse må avklares ved opparbeidelse av o_F2.
- Alle tiltak innenfor o_F2 skal ta særlige hensyn til natur og fugleliv både i drifts- og anleggsfasen.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

§ 7.1 Grunnundersøkelser

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen på land og i sjø, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser.

§ 7.2 o_KV1

Offentlig kjøreveg og gang/sykkelveg skal opparbeides før utbygging av tilstøtende næringstomter i den utstrekning som er nødvendig for å sikre atkomst til aktuelle tomter. Kjøreveg med gang/sykkelveg skal opparbeides i hele tomtens lengde.

§ 7.3 o_KV3

Offentlig kjøreveg og fortau (o_FO) skal opparbeides frem til o_KV1 før det gis brukstillatelse for tiltak på område N/T.

§ 7.4 o_GS

o_GS som forbinder o_KV1 med grønnstruktur i nord skal opparbeides samtidig med o_KV1.

§ 7.5 o_F2

Flomvoll skal opparbeides samtidig med utfylling og opparbeidelse av tilgrensende areal.

§7.6 Trinnvis utbygging

Utbygging av trinn 2 tillates ikke før 90 % av trinn 1 er utbygd.

Det tillates ikke tiltak innenfor trinn 2 før det er utarbeidet en detaljregulering for dette området. Som grunnlag for detaljreguleringen skal det gjennomføres en miljøundersøkelse som dokumenterer virkningene av fuglenes bruk av Brekstadbukta etter trinn 1.

Resultatet fra miljøundersøkelsen og hensynet til natur- og landskapsverdiene i området skal legges til grunn for endelig utforming og fastsetting av vilkår for trinn 2.

§ 7.7 Utbyggingsavtaler

I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen inngå utbyggingsavtaler om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur (jfr. § 17-2, 1. ledd).

Det vises til kommunestyrets prinsippvedtak av 20.03.14 om forutsetningen for bruk av utbyggingsavtaler og hva avtalen kan inneholde.

Kommunen kan også i regulerte strøk kreve opparbeidelse av vei, herunder gang-/sykkelveier og hovedledninger for vann og avløp før tomt bebygges eller ferdigstilles, jf. plan- og bygningslovens § 18-1.

Det vises også til pbl § 18-2 hva angår fellesareal og parkbelter i industriområde

§ 8 BESTEMMELSESOMRÅDE

§ 8.1 Bestemmelsesområde

Området skal undersøkes i forhold til naturverdier før det eventuelt tas i bruk til næring/tjenesteyting.

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Frisikt

Innenfor de viste frisiktsonene tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

Ørland kommune 05.06.2026