

Forslag, dato	
Dato for siste revisjon/endring etter offentlig ettersyn	
Vedtak i kommunestyret	

Reguleringsplan for Botngård vestre, Ørland

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 5057 202001

Saksnummer

Sist revidert: 24.11.2025 med tilhørende plankart (vertikalnivå 2 på grunnen) datert 24.11.2025 i målestokk 1:1000 (A3)

Revisjon	Dato	Revisjon gjelder	Utarbeidet av
0	29.9.2025	Original	Arkitektkollegiet/VJG
A	24.11.2025	Endring i bestemmelser 2.1, 2.3, 2.11, 3.1, 3.3, 7.4	Arkitektkollegiet/VJG

§1 PLANENS HENSIKT

1.1 FORMÅL

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av området til boliger med tilhørende uteoppholdsarealer.

Området reguleres til:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

1550 - Renovasjonsanlegg

1610 - Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2011 - Kjøreveg

2015 - Gang-/sykkelveg

2019 - Annen veggrunn - grøntareal

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

3031 - Turveg

3040 - Friområde

1.2 PLANAVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket detaljreguleringsplan for Botngård vestre.

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 STØY

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

Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 4 i T-1442/2021.

2.2 LUFTFORURENSNING

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn.

2.3 PLASSERING OG UTFORMING

Bebyggelse skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Tiltak som ikke er søknadspliktige kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense, men ikke nærmere enn 4 meter fra vegkant. Nødvendig

adkomstveg/gårdsplass tillates plassert utenfor regulert byggegrense inntil 1 meter fra formålsgrense.

Gesims- og mønehøyde regnes fra gjennomsnittlig planert terreng. For pulttak tillates øverste gesims som middelnivå mellom angitt gesims og mønehøyde.

Det tillates ikke takterrasse.

2.4 PARKERING

Parkering skal løses på egen tomt, enten integrert i bygningskropp eller i frittstående garasjebygg. Antall parkeringsplasser pr. boenhet avhenger av boenhetens bruksareal.

1 Boenhet	> 90m ²	2 plasser
1 Boenhet	< 90m ²	1,5 plasser
1 Boenhet	< 50m ²	1,0 plass

Alle boenheter skal ha tilgang til minst én ladeplass for el-bil.

Sykkelparkering skal løses på egen tomt og skal dokumenteres ved søknad om tiltak. Det skal settes av plass til minimum 2 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet.

2.5 UNIVERSELL UTFORMING

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i Byggteknisk forskrift TEK17.

I den grad bygde og naturgitte forutsetninger tillater det skal interne gangarealer, veger og turveger etableres etter prinsippene om universell utforming.

2.6 UTNYTTELSE

Utnyttelse fremgår av plankart.

2.7 UTEOPPHOLDSAREAL

Boenheter skal ha et uteoppholdsareal på minimum 50 m² pr boenhet, hvorav minimum 25m² skal være fellesarealer. Privat areal kan etableres på terrasser eller annet tilrettelagt areal.

Uteoppholdsareal og lekeplass skal være beskyttet mot trafikk, støy, støv og annen helsefare. Arealene skal fortrinnsvis ha gode sol- og lysforhold. Felles utearealer skal hovedsakelig være universelt utformet der naturgitte forhold tillater det.

2.8 OVERVANN

Overvann skal samles opp og sendes til overvannsledning. Overvann skal i minst mulig grad infiltreres i grunnen.

2.9 KULTURMINNER

Det må ikke iverksettes tiltak som kan skade, ødelegge, skjemme, flytte eller endre et automatisk fredet kulturminne, eller på annen måte medføre fare for at det kan skje. Skulle det under arbeidet

vise seg at tiltaket kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og melding sendes til kulturminnemyndigheten med det samme.

2.10 TEKNISKE ANLEGG

Det skal tas hensyn til eksisterende kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabeleier. Plassering av tekniske anlegg som nettstasjon, kabelanlegg mv. skal avklares med energileverandør. Det tillates plassering av tekniske anlegg under alle formålsområder.

2.11 FREMMEDE ARTER

Det er forbudt å bruke arter på fremmedartlista 2018 fra Artsdatabanken til beplantning innenfor planområdet. Ved funn av arter med høy eller svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste skal disse bekjempes, og tiltak skal iverksettes for å unngå spredning. Det skal ikke tilføres masser som inneholder fremmede arter.

2.12 ESTETIKK

Ny bebyggelse skal ha god arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk både for bebyggelse og utomhusanlegg. Store bygningsflater skal deles opp med sprang i fasader, farge- og materialvalg.

Materialbruk og farger skal benyttes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Det skal vektlegges god bokvalitet med tanke på blant annet estetikk/byggeskikk, lokalklimatiske forhold, solforhold, grønnsstruktur, uteoppholdsarealer med mer.

Bebyggelsens utforming skal så langt det lar seg gjøre hensynta tomtens naturlige terreng, og skal fortrinnsvis tilpasses dette.

2.13 RENOVASJON

Oppsamlingsenheter skal plasseres ≤ 30 m fra kjørbare veg. Kjørbare veg til tømme punkt skal ha stigning $\leq 1:10$ og tåle akseltrykk 8 t

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 BOLIGBEBYGGELSE-FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (BF1 – BF3)

Bebyggelsen skal nyttes til boligformål med tilhørende anlegg.

Tillatt %BYA er påført plankartet.

Innenfor formålene skal det oppføres frittliggende småhus i form av eneboliger. Det tillates inntil to eneboliger i hvert delfelt. I BF1 tillates én tomannsbolig i stedet for to eneboliger.

Det tillates ikke sekundærleiligheter eller hybelleilighet i boenheter med adkomst fra f_KV4.

Der terrenget tilsier det skal det fortrinnsvis bygges sokkeletasje.

Ny bebyggelse skal utformes med flatt tak, saltak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 7,5m, og maksimal tillatt mønehøyde er 8,5m.

Bebyggelsen skal utformes med et enhetlig preg og materialbruk for hvert delfelt. Delfeltene kan innbyrdes varieres, men slik at helheten bevares.

Hver boenhet skal ha minimum 25m² privat uteoppholdsareal. Dette skal etableres på bakken som hage, eller på balkong/terrasse/takterrasse.

3.2 RENOVASJONSANLEGG (RA)

I felt f_RA skal det etableres bakkeplassert renovasjonsanlegg. Dette skal etableres iht. renovasjonsmyndighetens anvisninger og krav.

Det skal sikres tilstrekkelig snu- og manøvreringsplass for renovasjonskjøretøy, i samsvar med gjeldende krav fra renovasjonsselskapet.

Adkomst til anlegget skal være fri for fysiske hindringer, og det skal være tilrettelagt for helårs drift, inkludert vintervedlikehold.

3.3 LEKEPLASS (LEK)

Områdene f_LEK1 skal være felles uteoppholdsareal for beboere i planområdet.

f_LEK1 skal møbleres med minimum tre ulike lekeapparater.

Terrengtilpasning skal vurderes for å sikre best mulig tilgjengelighet.

Sikkerhetsrekkverk skal oppføres i tråd med byggeteknisk forskrift. Mot kjøreveg skal det etableres gjerde.

Det skal etableres fast dekke (f.eks. gummi eller komprimert grus) på gangarealer og under lekeapparater.

Det tillates etablert støttemurer i en høyde inntil 3,5 meter innenfor formålet der dette er angitt.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 KJØREVEG (KV)

o_KV1 er Damhaugveien og regulert med bredde 6,5 meter. o_KV2 er Sentrumsveien og regulert med varierende bredde. Plassering av o_KV1 o_KV2 kommer frem av plankart. o_KV1 og o_KV2 er offentlig.

f_KV2 og f_KV3 er felles for BF1 og BF3, og skal opparbeides i nødvendig utstrekning for tilhørende bebyggelse.

f_KV2 er regulert med bredde 4,0 meter. f_KV3 er regulert med bredde 6,25 meter.

f_KV4 og f_KV5 er felles for BF2 og BF3, og skal opparbeides i nødvendig utstrekning for tilhørende bebyggelse.

f_KV4 er regulert med bredde 4,0 meter, med utvidelse til 5,0 meter som fremgår av plankart. f_KV5 er regulert med bredde 5,0 meter.

Fra f_KV3 tillates avkjørsler til BF1 og BF3.

Fra f_KV4 tillates avkjørsler til BF3.

Fra f_KV5 tillates avkjørsler til BF2.

o_KV1 og o_KV2 skal asfalteres.

f_KV3 – f_KV5 skal opparbeides med fast dekke og dimensjoneres for renovasjonskjøretøy.

Alle felles kjøreveger skal prosjekteres med maksimal stigning 10%.

4.2 GANG-/SYKKELVEG (GS)

o_GS1 reguleres til gang-/sykkelveg. o_GS1 er regulert med 2m bredde og skal ha fast dekke.

o_GS1 er offentlig.

4.3 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (AVG)

Arealet skal hovedsakelig ha et grønt preg, men kan benyttes til skråningsutslag/skjæring, grøfter, lysmaster og lignende installasjoner. Det tillates etablert nettstasjoner/trafo innenfor formålet. Det tillates etablert støttemurer i en høyde inntil 3,5 meter innenfor formålet der dette er angitt.

AVG er offentlig eller privat eie. Eierform fremgår av plankart.

§5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 TURVEG (TV)

Turveg f_TV skal etableres med fast dekke i bredde 2,5 meter. Det tillates etablering av trapp dersom topografien krever det.

f_TV er felles for beboere i planområdet.

5.2 FRIOMRÅDE (FRI)

Arealformålet skal benyttes til naturlig vegetasjon for naturlig infiltrasjon av overvann. Eksisterende vegetasjon skal så langt som mulig bevares innenfor formålet

Arealet er privat.

§6 HENSYNSSONER

6.1 FRISIKTSONE (H140)

Frisktsoner er vist som hensynssoner på plankartet. I frisktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 over tilstøtende vegers planum. Busker, trær og gjerder som hindrer sikten er ikke tillatt.

6.2 RAS- OG SKREDFARE (H310)

I områder berørt av kvikkleire skal masser ikke mellomlagres innenfor faresonen. Veger og eventuelle fellesanlegg i sonen skal etableres med kompensert fundamentering. Dette skal beskrives i tekniske planer

§7 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR UTBYGGING

7.1 GEOTEKNISKE UNDERSØKELSER

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig for det planlagte tiltak før igangsettingstillatelse kan gis. Geoteknisk prosjektering skal bygge videre på Geoteknisk rådgivingsrapport fra WatnConsult AS. Råd og anbefalinger i vedlagt geoteknisk rapport skal følges opp i detaljprosjekteringen og ved utførelse.

Sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred skal være gjennomført i samsvar med TEK17 med veiledning før igangsetting av øvrige utbyggingsarbeider.

Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområde geoteknikk belegges med ansvar i forbindelse med detaljprosjekteringen (i henhold til byggesaksforskriften, SAK10), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.

7.2 ANLEGGSFASEN

Plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting for det enkelte tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold i tråd med retningslinjene T-1442/2021 og T-1520 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging. Nødvendig sikringstiltak gjennomføres før bygge- og anleggsarbeider igangsettes.

Det skal søkes om gravesøknad og arbeidsvarslingplan til vegeier i henhold til veglova og skiltforskriften. Denne må være godkjent før igangsettelse.

7.3 TEKNISKE PLANER

Før det kan gis igangsettingstillatelse, skal det foreligge teknisk plan for detaljutforming av nødvendig adkomstveg, vann-, avløp- og overvannshåndtering. Teknisk plan skal godkjennes av Ørland kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

7.4 LEKEPLASS

Før det kan gis brukstillatelse for bolig nummer 2 i feltet, skal f_LEK1 være ferdig opparbeidet, eller senest påfølgende vekstsesong.

7.5 INFRASTRUKTUR

Før det kan gis brukstillatelse i hvert delfelt, skal nødvendige veger for adkomst til omsøkte bolig være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis ferdigattest i BF1 og del av BF3 med adkomst fra f_KV3, skal f_TV være ferdig opparbeidet.

7.6 RENOVASJON

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge plan for avfallshåndtering godkjent av Fosen Renovasjon.

Før brukstillatelse kan gis for boliger med adkomst fra f_KV3, skal f_RA være ferdig opparbeidet.

7.7 SLOKKEVANN

Løsning for brannvannskapasitet må være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis.

7.8 UTMHUSPLAN OG TERRENGSNITT

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en overordnet, høydesatt utomhusplan. Planen skal vise planlagt plassering og utforming av ny bebyggelse, kotehøyde på gesims og gulvnivå, hovedgrep for uteareal og tilpasning mot omkringliggende eksisterende situasjon.

Planen skal vise prinsipper for avkjørsler, renovasjon, brannoppstillingsplasser, sykkelparkering og overvannshåndtering.

Planen må dokumentere at krav til kvalitativt uteoppholdsareal tilfredsstilles for det omsøkte tiltak.

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge overordnet terrengsnitt med meterskoter for ferdig terreng, fyllinger, og eventuelle støttemurer og sikringsgjerder.

7.9 MATERIAL- OG FARGEBRUK

Utvendig materialbruk og fargesetting skal komme frem av byggesøknaden.

§8 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

- Geoteknisk rådgivingsrapport fra WatnConsult AS, datert 22.05.2023, prosjektnummer 1324