

Områderegulering av Brekstadbukta

Reguleringsbestemmelser

Tilhørende plankart, datert 11.06.2015

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 11.06.2015

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg – næringsbebyggelse.
- Grønnstruktur (flomvern)
- Samferdselsanlegg – kjørevei
- Samferdselsanlegg – gang- og sykkelvei
- Samferdselsanlegg- Allmenning
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Bestemmelseområde

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Plankrav

I utgangspunktet kan man gå rett fra områdereguleringsplan til byggesak hvis det er i samsvar med planen. Er det vesentlige forhold som er i konflikt med planen eller lokalisering av virksomhet med fare for store miljøkonsekvenser kan kommunen kreve detaljreguleringsplan.

§ 3.2 Vannhåndtering

I områder med krav om detaljplan kreves vann og avløpsplan for hele delområdet som del av detaljplan. VA-plan skal godkjennes av kommunen. Som del av søknad om tillatelse til tiltak kreves tilsvarende plan for byggetomta dersom VA-løsninger ikke er godkjent som del av forutgående detaljplan. Lokale VA-planer skal forholde seg til en hver tid gjeldende overordnede VA-planer for kommunen og/eller planområdet. Kommunen kan kreve at utbygging i det enkelte delområdet ikke kan skje før det foreligger en godkjent, overordnet VA-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 BYA

For å sikre en god utnyttelse av området opereres det med en minimum utnyttelse som er satt til 50% BYA, parkering skal ikke regnes med i BYA.

§ 3.6 Vind

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

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Næringsområde

§ 4.1.1 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.

§ 4.1.2 Formål

Næringsområdet kan benyttes til verksted, ut- og innendørs lager, engrossalg og detalj salg av plasskrevende varer, typiske kategori B lokalisering.

Det kan tillates mer arealkrevende varehandel i N1 og N2, områdene som grenser opp mot Brekstad sentrum. Det tillates ikke varehus eller kjøpesentre.

Det kan tillates kontor til betjening av områdets hovedformål.

§ 4.1.3 Bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Kommunen kan i byggesaken stille krav om plassering av bebyggelse innenfor byggegrensen for å sikre en formålstjenlig gate og bebyggelsesstruktur. Ny bebyggelse skal utformes på en slik måte at området framstår med et godt helhetlig preg (volum, materialbruk, farger). Område mot sjøen N4 og N2 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.

§ 4.1.4 N1

Min. utnyttning: BYA= 50 %.

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

§ 4.1.5 N2

Min. utnyttning: BYA= 50 %.

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

§ 4.1.6 N3

Min. utnyttning: BYA= 50%.

Gesimshøyden her skal stå i forhold til resten av næringsområdet og avklares fra sak til sak. Det kan tillates noe høyere bebyggelse her enn i de mer sårbare områdene mot sjø, friområde og sentrum.

§ 4.1.7 N4

Min. utnyttning: BYA= 50 %.

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

§ 4.1.8 N5

Min. utnytting: BYA= 50 %.

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

§ 4.1.9 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, vegetasjon som skal bevares/fjernes, 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.

§ 4.1.10 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.

§ 4.1.11 Forurensning

Virksomheter som kan gi forurensningsrisiko (gass, eksplosjonsfare, overflateavrenning, støy, støv, lukt, forsøpling) for tilstøtende LNF område eller sjø skal ikke etableres i Brekstadbukta.

§ 4.1.12 Støy

Gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for planen (T-1521 eller senere vedtatte planretningslinjer). Lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C.

Det er tillatt å opparbeide nødvendig støyskjerming innenfor planområdet.

Veileder T-1442/2012 med retningslinjer for begrensnings av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet skal legges til grunn for anleggsfasen. Nødvendige støyreducerende tiltak skal iverksettes.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Fellesbestemmelser

- Vei/gate, gang og sykkelveier, fortau og rabatter ligger innenfor formålet vei.
- Avkjørsler til eiendommene bestemmes i detaljregulering/og eller i byggesaksbehandling.

§ 5.2 Kjøreveg

§ 5.2.1 Generelt

Følgende veier skal opparbeides med ensidig gang og sykkelvei og ensidig fortau.

- o_KV

§ 5.2.2 f_KV1, f_KV2 og f_KV3

Skal sikre adkomst til tomtene på begge sider av veien.

§ 5.3 Allmenning

§ 5.3.1 Generelt (fra sentrumsplanen)

Områder regulert til allmenning skal være offentlige byrom og hovedferdselsårer som forbinder by med sjø. Allmenningene skal bidra til å sikre grønne korridorer mellom land og sjø og det stilles krav til sammenhengende vegetasjon. Gående og syklende skal ha prioritet i allmenningene. Belegningen på gategulvet skal i allmenningene skille seg fra belegningen på omkringliggende gater.

§ 5.3.4 o_A3- allmenning

Området o_A3 skal sikre en sammenhengende grønn og tydelig forbindelse mellom Yrjars gate og Brekstadbukta. Dette området skal fungere som en inngangsportale til Brekstadbukta. Da Brekstadbuktas fyllingsgrense er blitt flyttet en del er allmenningen strekt lenger for å nå sjøen og grønnstruktur o_F2 som intensjonene i sentrumsplanen.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Overordnet

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

§ 6.2.2 Friområde o_F2

Innenfor o_F2 skal det opprettes en gang- og sykkelvei/turvei som forbinder o_A3 med turveien som planlegges til Hovsfjæra. Turveien skal gå til friområde ved Bruholmen og knytte seg til eksisterende turvegsystem der.

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 kote + 3, 30 (NN2000)
- 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_KV

Offentlig kjørevei med gang/sykkelveg skal opparbeides før utbygging av områdene øst for vegen (N2, N4,N5 og deler av N3).

§ 7.4 o_A3

Allmenning skal opparbeides frem til o_KV før utbygging av områdene øst for vegen (N2, N4,N5 og deler av N3).

§ 7.4 o_GS

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

§ 7.4 o_F2

Flomvoll skal opparbeides før N4.1 og N4.2 opparbeides.

§ 7.5 Utbyggingsavtaler

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

Kommunen kan til en hver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang (jf plan- og bygningslovens kap 18). Dette kan for eksempel være opparbeidelse av; gang og sykkelveg, infrastruktur i grunnen, turveger, skilting, belysning, støyskjermer og lignende.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDE

§ 8.1 Bestemmelsesområde

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

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Frisikt

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

Ørland kommune, 11.06.2015