

REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID:

Arkivsak:

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 16.05.14 25.09.14

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 16.05.14, senest endret 25.09.14.

2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg – næringsbebyggelse, til dels med hensynssone bevaring av trær.
- Samferdselsanlegg – kjørevei
- Samferdselsanlegg – fortau
- Samferdselsanlegg – gang- og sykkelvei
- Samferdselsanlegg – parkering.

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Vannhåndtering

Før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent VA-plan, herunder for håndtering av overvann. Planen skal godkjennes av Ørland kommune.

I tilfelle avrenning fra området kan aksepteres, skal fordrøyning av overvann fra eiendom i hovedsak skje lokalt på eiendommen eller felles for eiendommer, og dimensjoneres slik at avrenningstopp etter utbygging ikke overstiger dagens avrenningstopp for området.

3.2 Håndtering av matjord

Ved utbygging av tomt skal matjordlaget tas av og deponeres.

I forbindelse med byggesøknad skal det være redegjort for håndtering/deponering, samt for kontrollrutine for sikring mot uønskede forekomster i jorda, slik at disse ikke fraktes ut av området.

Retningslinje: *Uttrauet matjord skal fortrinnsvis brukes som produksjonsjord, og fortrinnsvis i sammenheng med nydyrking eller oppgradering av areal fra gras- til kornproduksjon.*

Plan for håndtering, deponering og ny bruk bør utarbeides i nært samråd med kommunal og/eller regional landbruksadministrasjon.

Før det gis igangsettingstillatelse skal utomhusplan være godkjent.

3.3 Automatisk freda kulturminne

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.

Forholdet til automatisk fredete kulturminner skal være avklart gjennom arkeologisk feltregistrering før endelig planvedtak kan fattes.

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

Kunde- og personalparkering utendørs skal være med i beregningsgrunnlaget for BYA. I beregning av BYA inngår hver parkeringsplass for personbil med 18 m², vogntog/lastebil med 70m². For personalparkering inngår 2 p-plasser pr 100 m² BRA kontor og 1 p-plass pr 100 m² BRA for industri/lager/engros.

Når deler av det økonomisk aktive lager/salgareal er utendørs tas disse arealene med i beregningsgrunnlaget for BYA.

3.6 Vei og adkomstforhold

Adkomst til næringstomtene T1, T2, T4 skal være fra V1.

Adkomst til næringstomtene T3, T5, T6, T7, T9 skal være fra intern vei V2.

Adkomst til næringstomt T9 kan i tillegg være fra Hildas vei.

Adkomst til næringstomtene T8, T10 skal være fra Hildas vei.

Adkomst til næringstomt T10 kan i tillegg være fra V2.

Adkomst til næringstomtene T11, T12, T13 skal være fra Skolegata.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Næringsområde

4.1.1 Rekkefølgebestemmelser

Før byggetillatelse gis til oppføring av bygninger og anlegg skal V1 og nødvendig del av intern vei V2 være opparbeidet etter plan fram til tomte.

Skolegata være stengt fysisk, mot kjøretrafikk, i vestre ende.

Næringstomtene bør fortrinnsvis tas i bruk fra vest mot øst.

Eventuelle støyskjermingstiltak skal bygges samtidig med støykilde.

Kommunen kan stille krav om detaljplan.

Det må senest i forbindelse med byggesak gjennomføres grunnundersøkelser for å avklare skredfaren i området og oppfylle kravet om sikker byggegrunn mot naturfare.

4.1.2 Formål

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

T11 kan også romme fritidsaktiviteter/foreningsvirksomhet.

Det tillates ikke butikker innen dagligvare o.a. småhandel.

Det tillates ikke varehus eller kjøpesentre.

Det tillates ikke virksomheter der kontor utgjør mer enn 25% av aktuelt bruksareal (BRA).

Denne bestemmelsen gjelder ikke eksisterende bebyggelse på T10.

Areal under bakkenivå skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget.

4.1.3 Bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Ny bebyggelse skal utformes på en slik måte at området framstår med et godt helhetlig preg (volum, materialbruk, farger).

Viste parsellgrenser er veiledende.

4.1.4 N1

Min. utnyttning: BYA= 35%.

Maks gesimshøyde 7 m over gjennomsnittlig planert terreng. På en mindre del av bygning med gesimshøyde 7m kan det aksepteres oppstikk på 3,5 m i tillegg. Slike oppbygg skal være tilbaketrukket minimum 5 m inn på taket i forhold til byggegrense.

Trær som er vist vernet på plankartet skal tas vare på, og det skal tas hensyn til rotsystemet innenfor en diameter 5 m ved uttrauging og legging av bærelag. Trærne skal beskyttes med kantstein mot påkjørsel.

4.1.5 N2

Min. utnyttning: BYA= 35 %.

Maks gesimshøyde 12 m over gjennomsnittlig planert terreng. På en mindre del av bygning med gesimshøyde 12 m kan det aksepteres oppstikk på 3,5 m i tillegg. Slike oppbygg skal være tilbaketrukket minimum 5 m inn på taket i forhold til byggegrense.

4.1.6 Belysning

I byggesak skal dokumentasjon vise at tomte får en type belysning som ikke er innrettet slik at kraftig lys også kastes ut over tomtegrensene.

4.1.7 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.

Planen skal vise fysisk beskyttelse av trær i hensynssone og trær som planen viser skal vernes.

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.

4.1.8 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.

4.1.9 Forurensning

Del av virksomhet som kan gi lukt eller annen lokal forurensning skal dokumenteres å skje innelukket og være teknisk effektivt ivaretatt.

Det vises til PBL 12-7 nr. 12.

For virksomhetstype som kan gi forurensningsrisiko (gass, eksplosjonsfare, overflateavrenning, støy, støv, lukt, forsøpling) for de tilstøtende jordbruksarealer eller boligområde, utover det annet regelverk regulerer, kan kommunen kreve at det utarbeides detaljregulering med planprogram før etableringen blir akseptert.

4.1.10 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. Enkeltkilder for støy skal rettes bort fra boligområder. Bestemmelsene gjelder både for planområdet og i eksisterende omkringliggende støyømfintlige arealer.

Støyende aktivitet som lasting/lossing skal kun skje på dagtid (kl 07-19)

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

5.1 Rekkefølgebestemmelse

Regulert venstresvingefelt på fv. 241 skal være opparbeidet før utbygd areal innen næringsområdet tas i bruk.

5.2 Område parkering

Området skal benyttes til parkering i tilknytning til Ørland helsesenter.

Trær som er vist vernet skal beskyttes med kantstein mot påkjørsel.

5.3 Vei 1-2

Etter opparbeiding skal evt. fyllinger pålegges jorddekke.

V1 med fortau F1 er offentlig.

V2 er offentlig.

6 HENSYNSSONE

6.1 Bevaring av trær

Eksisterende trær, innenfor hensynssone bevaring av trær, skal tas vare på.

Med kantstein eller gjerde skal trærne beskyttes mot påkjøring.