

# Brekstad Næringsmiddelpark forslag til detaljregulering

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunens arkivsaksnummer: 5015201902

Planforslag er datert: 09.09.2019

Dato for siste revisjon av plankartet: 09.09.2019

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 09.09.2019

Dato for godkjenning:

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket r5015201902 og datert 09.09.2019

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| - Bebyggelse og anlegg                       | - næringsbebyggelse        |
| - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | - veg                      |
| - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | - fortau                   |
| - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | - annen veggrunn           |
| - Grønnstruktur                              | - friområde                |
| - Grønnstruktur                              | - vegetasjonsskjerm        |
| - Landbruks-, natur og friluftsmål           | - landbruksformål          |
| - Landbruks-, natur og friluftsmål           | - spredt næringsbebyggelse |

### § 3 Fellesbestemmelser

#### §3.1 Fordrøyning

Fordrøyning av overvann fra eiendom skal skje lokalt på eiendommen.

#### §3.2 BYA

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

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

### § 4 Næringsbebyggelse

#### §4.1 Utnyttingsgrad

I felt BN1 skal minimum utnyttingsgrad være %BYA= 35.

I felt BN2 skal maksimum utnyttingsgrad være %BYA=50

#### §4.2 *Høyder*

For felt BN1 tillates det maksimale høyde 12 m over gjennomsnittlig planert terreng. For felt BN2 tillates det maksimale høyde på 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates tekniske rom og lignende som stikker opp 3,5 m over angitt maksimal høyde. Tekniske rom og lignende på tak kan maks utgjøre 10% av takflaten og ligge 5 m fra kant gesims.

#### §4.3 *Formål*

Det tillates ikke butikker, varehus, kjøpesentre eller annen kundeintensiv næring.

### § 5 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### § 5.1 *Veg, fortau og annen veggrunn*

Veg o\_SV1, og fortau o\_SF2 skal være offentlige og opparbeides som vist på plankartet. Annen veggrunn o\_SVG1, o\_SVG2, o\_SVG3, o\_SVG4, o\_SVG5, og o\_SVG6 skal være offentlige og opparbeides som vist på plankartet.

### § 6 **GRØNNSTRUKTUR**

#### § 6.1 *Friområde*

Friområde skal være offentlig.

#### § 6.2 *Vegetasjonsskjerm*

Innenfor formålet vegetasjonsskjerm skal det plantes trær som er vanlige til dette bruk og som er vanlige i området. Vegetasjonsskjermen skal ha en tetthet som er vanlig i området, og som i tilstrekkelig grad skjermer for vind.

### § 6 **LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL**

#### § 6.1 *Utnyttingsgrad*

Spredt næringsbebyggelse i felt LSN skal ha utnyttingsgrad på maks på % BYA = 40.

#### §6.2 *Høyder*

Det tillates maks høyde 12 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates tekniske rom og lignende som stikker opp 3,5 m i tillegg. Tekniske rom og lignende på tak kan maks utgjøre 10% av takflaten og ligge minimum 5 m fra tak kant.

#### §6.3 *Bruk*

Eventuell næringsbebyggelse skal understøtte landbruksvirksomhet. Eksempel på bruk er videreforedling av landbruksprodukter, lager av grønnsaker, eller gartneri.

#### §6.4 *Landbruksvirksomhet*

Det skal opprettholdes mulighet for å krysse formål LSN, formål o\_SVG1, o\_SVG3, formål o\_SF1, og formål o\_SV2 med alle typer landbruksmaskiner, transportredskaper eller beitedyr.

## § 7 HENSYNSONER

### § 7.1 *Frisikt*

I hensynssoner frisikt tillates ikke vegetasjon eller andre objekter høyere enn 0,3 meter.

### § 7.2 *Tankanlegg*

I hensynssone tankanlegg tillates ikke nye tiltak utenom tilrettelegging for informasjon om tidligere bruk av anlegget og tilrettelegging for bruk av tankanlegget som en del av friområdet.

### § 7.3 *Bevaring naturmiljø*

Eksisterende trær, innenfor hensynssone bevaring av trær, skal tas vare på. Trærne skal beskyttes mot påkjøring med kantstein eller gjerde.

### § 7.4 *Faresone for høyspenningsanlegg*

Det tillates ikke bebyggelse i faresonen.

## § 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### §8.1 *Utomhusplan*

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak skal det innsendes detaljert utomhusplan med høyder 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 arealavgrensede tiltak. Planen skal redegjøre for utnyttingsgrad. Utomhusplan skal være godkjent av Ørland kommune før tillatelse til byggetiltak kan gis.

### §8.2 *Avfall*

I søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for valgt avfallsbehandling, etter avfallstype. Redegjørelsen skal omfatte atkomstforhold for renovasjonsbil. Valgt avfallsløsning skal godkjennes av Ørland kommune.

### §8.2 *Forurensning*

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

### §8.3 *Håndtering av matjord*

Ved utbygging av tomt skal matjordlaget tas av og deponeres. I forbindelse med byggesøknad skal det være redegjort for håndtering og deponering, samt for kontrollrutine for sikring mot uønskede forekomster i jorda, slik at disse ikke fraktes ut av området.

### §8.4 *Trær*

Trær som er vist vernet på plankartet skal tas vare på, og det skal ikke gjøres tiltak som berører rotsystemet.

### § 8.5 *Tekniske planer*

Tekniske planer som veg- og skiltplan og vann- og avløpsplan, herunder for håndtering av overvann, samt renovasjon, skal være godkjent av Ørland kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

### § 8.6 *Støy*

For støyfølsom bebyggelse utenfor planområdet skal retningslinjer i T1442 og tabell 1 brukes. Kravet til støykilder på planområdet som berører bebyggelse utenfor planområdet skal med utgangspunkt i tabellen skjerpes med ytterligere 3 dB.

### § 8.7 *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, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

## **§ 9 KRAV OM REKKEFØLGE**

### § 9.1 *Støyskjerming*

Nødvendige støyskjermingstiltak skal bygges sammen med støykilde

### § 9.2 *Detaljplan*

Kommunen kan stille krav til detaljert reguleringsplan.

### § 9.3 *Vegetasjonsskjerm*

Plan for planting av vegetasjonsskjerm skal følge første søknad om tillatelse til byggetiltak. I planen skal det fremgå rekkefølge for planting, plassering av trær, type tre (art) og fordeling av ansvar for utgifter. Planen skal samsvare med utomhusplan og godkjennes av kommunen.