

BESTEMMELSER

REGULERINGPLAN BRANTHAUGEN BOLIGFELT

Gnr 177 bnr 48 m fl. I Ørland kommune

Plan ID 1621201510

Planforslag er datert: 02.12.2015

Egengodkjent Kommunestyret: 26.05.2016

Bestemmelser er datert: 02.12.2015

-revidert 04.05.2016

-revidert 11.05.2016

-revidert 26.05.2016

-siste revisjon i hht. Planutvalgets vedtak 27.04.2021

FORMÅL SOM ER MED I REGULERINGSPANEN

Området reguleres til følgende formål, med feltangivelser som vist på plankartet;

Pbl. § 12,5. pkt. 1 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Pbl. § 12,5. pkt. 2 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Pbl. § 12,5. pkt. 3 **GRØNNSTRUKTUR**

Pbl. § 12,5. pkt. 5 **LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

Pbl. § 12,6 **HENSYNSONER**

§1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse

1.1 Felles for all boligbebyggelse (1111 og 1112)

1. Det er ikke tillatt med blanke takflater. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.
2. Fargeskalaen som skal benyttes på yttervegg og tak skal ligge innenfor skalaen for jord- og bergfarger. På yttervegg er det også lov med brukket hvitfarge.
3. Parkering skal skje på egen tomt.
4. Ingen bygninger kan plasseres over felles vann/avløpsledninger.
5. Før tillatelse til tiltak blir gitt, skal det utarbeides en situasjonsplan som viser:
 - Hovedbygningens plassering
 - Eventuell fremtidig garasje/uthus
 - Vann/avløp fra tilkoblingspunkt til huskropp
 - Parkeringsareal
 - Byggegrense
 - Eiendomsgrenser
 - Plassering av renovasjonsdunker
 - Adkomst til området
6. Eiendommene kan ikke beplantes med arter som befinner seg på listen over uønsket vegetasjon.
7. Prinsippene om universell utforming skal følges så langt det er praktisk mulig.
8. Før betydelige terrenginngrep større enn 3 meter i løsmasse, skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering.
9. Avstand til høyspent jordkabel skal være minimum 2 meter.

BESTEMMELSER

REGULERINGPLAN BRANTHAUGEN BOLIGFELT

Gnr 177 bnr 48 m fl. I Ørland kommune

Plan ID 1621201510

1.2 Gjelder for boligbebyggelse – (1110)

Innenfor disse områdene kan det fradeles tomter til eneboliger.

1.2.1 Gjelder for B02, B 03 og B 07

Disse kan bebygges med 1 etg med maks mønehøyde på kote 27.

Utnyttelsesgrad maks 50 % BYA

1.2.2 Gjelder for B01, B04, B05 og B 06

Disse kan bebygges med 2 etg.

Utnyttelsesgrad 30 % BYA

B 01 og B 04 maks. mønehøyde kote 32

B 05 og B 06 maks. mønehøyde kote 35. For disse tomtene skal situasjonsplanen i tillegg til pkt 1.1. nr 5 vise terrengprofil som viser bebyggelsens plassering i høyde i forhold til omkringliggende bebyggelse, og opprinnelig og ferdig planert terreng på tomta. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng, med så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig. For å ivareta høydedraget skal bebyggelsen ligge lavest mulig i terrenget. Det skal ikke etableres flate utepartier basert på fylling. Terrengbehandling skal ha som siktemål å bevare landskapets karakter.

1.2.3 Gjelder for B09, B010, B11 og B 12

Disse kan bebygges med 2 etg med maks mønehøyde på kote 27.

Utnyttelsesgrad maks 50 % BYA

Tomt 9 og 10, og tomt 11 og 12 kan sammenføres til en enhet.

1.2.3 Gjelder for B13 og B 14

Disse kan bebygges med 2 etg med maks mønehøyde på kote 31.

Utnyttelsesgrad maks 50 % BYA

1.4 Uteopphold (1600)

Det tillates å sette opp installasjoner som bord, benker, grillplass og lekeapparater. Området skal gis en tiltalende utforming og behandling som gir mulighet for ulike typer uteopphold og lek i ulike årstider.

Rekkefølgekrav: Uteoppholdsområdet skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for 6. boenhet innenfor planområdet.

1.5 Lekeplass (1610)

Det tillates å sette opp installasjoner som naturlig hører med på en lekeplass.

Lekeplassen skal gis en tiltalende utforming og behandling som gir mulighet for ulike typer lek i ulike årstider.

BESTEMMELSER

REGULERINGPLAN BRANTHAUGEN BOLIGFELT

Gnr 177 bnr 48 m fl. I Ørland kommune

Plan ID 1621201510

Lekeklassen etableres ved behov.

§2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1.Kjøreveg (2011)

V 01

Adkomstvei til boligområdet skal ha en kjørebredde på minimum 4 meter pluss skulder 0,5 m

V 02

Adkomstvei til boligområdet skal ha en kjørebredde på minimum 3,5 meter pluss skulder 0,5 m.

2.2 Gang og sykkelveg (2015)

Gang og sykkelveien skal etableres med en bredde på 3 meter.

2.3 Annen veggrunn (2019)

Det kan legges infrastruktur i dette arealet.

Alle fyllinger, skjæringer eller andre sår etter vegbygging skal tilsåes med stedegen vegetasjon og gis et tiltalende utseende.

2.4 Vann avløp

1. All bebyggelse innenfor området skal tilknyttes vannforsyning og tilkobles avløpsanlegg utført i samsvar med Forurensingsloven med tilhørende forskrifter.
2. Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende.
3. Påkoblingspunkt på de kommunale ledningene skal anvises av Ørlandet kommune.
4. Overvann skal gå via overvannsledning og ut i anvist areal.
5. Det skal etableres minimum en brannkum i boligfeltet.

Rekkefølgekrav: Det skal foreligge godkjent vann og avløpsplan for hele planområdet før rammetillatelse kan gis.

§3 GRØNNSTRUKTUR

3.1 Naturområde (3020)

Innenfor området kan det settes opp konstruksjoner som fremmer det sosiale fellesskapet, eks. bål plass, benker, gapahuk osv.

3.2 Turdrag (3030)

Innenfor området kan det etableres enkle reversible installasjoner for å lette passasjen opp til toppen av berget.

§5 LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

5.1 Landbruksformål (5110)

BESTEMMELSER
REGULERINGPLAN BRANTHAUGEN BOLIGFELT
Gnr 177 bnr 48 m fl. I Ørland kommune
Plan ID 1621201510

Ingen endring i forhold til eksisterende bruk.

§ 6 HENSYNSONER

6.1 Frisikt

Innenfor dette området skal det ikke etableres installasjoner eller beplantninger som hindrer sikt mot veg. Maks høyde er 0.5 m

§ 7 ANDRE FORHOLD

7.1 Masser

I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser skal disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.