

Detaljreguleringsplan Nordlund, Vestråt – PlanID 1621201511**REGULERINGSBESTEMMELSER (PBL kap. 12)**

Tilhørende plankart dato: 14.07.2017
-sist revidert 02.10.2017

Plansaksbehandling

1. gangs behandling	PLU	sak 17/6	15.02.2017
Offentlig ettersyn:	PLU	Sak 17/31	20.09.2017
2. gangs behandling:	PLU	sak 18/2	17.01.2018
Egengodkjent i kommunestyret	KST	sak 18/3	25.01.2018

Bestemmelser sist revidert: 11.01.2018

§ 1 AVGRENSNING

Det reguleerte området er vist med reguleringsplangrense.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN (jf. PBL § 12-5)

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 nr. 1):

- Område for boligbebyggelse (1110) B1-B10
- Uteoppholdsareal - felles (1600) f_ute 1-4
- Renovasjon - fellesanlegg (1550) f_R 1-2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr. 2):

- Veg -offentlig (2010) o_v
- Annen veggrunn - offentlig (2018) o-vg 1-3
- Parkeringsplasser - felles (2080) f_p

Grønnstruktur (PBL §12-5 nr. 3):

- Grøntstruktur - fellesanlegg (3001) f_g

§ 3 OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE B1-B10**3.1 Bebyggelsens plassering og høyder**

Det tillates boliger i 2 etasjer med tilbaketrukket 3 etasje med terrasse minimum 18 m² og skråtak / pulttak med minimum takvinkel 10 grader. Det er ikke tillatt med takterrasse over 3. etasje.

For saltakshus er maks høyde gesims 7,0 meter, og maksimal høyde møne 10 meter. Saltak skal være mellom 23 og 35 grader. Karnapper med egen møneretning tillates ikke, men mindre takopplett og takvindu kan innpasses.

For bygninger med tilbaketrukket 3. etasje kan gesims opp til topp rekkverk takterrasse være maks 7,5 meter, og gesims 3. etasje 10,5 meter. Alle høyder måles fra gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

Byggelinjer i planen skal sikre at bygningers hovedliv er ens langs gata. Byggelinjen kan fravikes med maks 0,2 meter. Byggelinjen kan fravikes når et samlet byggetiltak viser en annen jevn avstand til gate langs hele gatas forløp. Byggelinjen regulerer ikke posisjon for bakenforliggende carporter og boder. Mindre bygningsdeler som takutstikk og karnapper kan stikke utover byggelinje. Balkonger kan bygges ut over byggelinje. Carporter kan ligge utenfor byggelinje når disse ligger mot bygningens gavlvegg.

Byggegrenser mot felles uterom gjelder ikke for boder. Disse kan stå 0,5 meter fra formålsgrense felles uteareal.

3.2 Utforming, materialbruk og farger

Ny bebyggelse skal utformes på en slik måte at området fremstår med et harmonisk preg og med god arkitektonisk utforming.

Fasademateriale skal være trepanel malt i mettede naturfarger. Det er ikke tillatt med sterke farger som gir stor kontrastvirkning.

Alle takflater skal ha matt overflate og det skal brukes grå eller mørke jordfarger, hvis dette ikke er solcelle-panel. Solcellepanel på synlige takflater skal fremstå som hele takflater. Takform kan være saltak eller pulttak.

3.3 Andre funksjoner

Parkering skal skje på egen tomt eller på parkeringsområde regulert for dette. Hver enebolig eller rekkehus skal ha en parkeringsdekning på 1,0 pr boenhet.

Innenfor formål boligbebyggelse kan det plasseres områder for felles parkering.

3.4 Utnyttelse

Samlet skal planområde inneholde minst 84 boliger, fordelt som vist under. Et byggeprosjekt som samlet realiseres over flere byggeområder kan rokere antallet innbyrdes mellom byggeområdene.

B1	minimum 10 boenheter
B2	12 boenheter
B3	minimum 10 boenheter
B4	minimum 9 boenheter
B5	minimum 10 boenheter
B6	minimum 6 boenheter
B7	minimum 7 boenheter
B8	minimum 9 boenheter
B9	11 boenheter

Den nordlige del av B9 skal bebygges i maks 2 etasjer.

§ 4 Felles uteoppholdsareal (1600)

F_ute 1 er felles for B1 og B9 og B10. F_ute 2 er felles for B2 og B3. F_ute 3 er felles for B4 og B5. F_ute4 er felles for B6-8.

Arealet skal være offentlig tilgjengelig. Arealene skal driftes og vedlikeholdes av boliger arealet er felles for, eller samlet for hele planområdet. Arealene skal brukes for lek og opphold. Arealene skal opparbeides med grønt dekke, sandlekeplass, faste grusdekker, benker, gangstier og trær.

§ 5 Renovasjon (1550)

Renovasjon skal bygges som bunntømt nedgravd søppelcontainer. Tilliggende arealer som bolig, parkering og annen veigrunn kan brukes ved behov for utvidelser av arealet.

§ 6 Veg (2010)

Veien er offentlig. Utover viste avkjørsler kan alle boligtomter ha egen avkjørsel til stikkveier orientert nord/sør, men ikke til samlevei nord i planområdet. Vei skal opparbeides med standard som definert i kommunal standard for veianlegg som skal overtas av kommunen. Veianlegg inkludert kryssløsning mot fylkesvei skal detaljprosjekteres til første byggesøknad på arealet, eller i egen byggesøknad for vei. Det skal etableres kantstein langs vei liggende mot boligområde.

§ 7 Område for parkering (2080)

Parkering er felles gjesteparkering for B1-B10.

§ 8 Annen veigrunn (2018)

Arealet kan opparbeides som veiskulder eller fortau. Arealet kan brukes til å utvide kjørevei hvis dette blir nødvendig. Det kan plantes trær på arealet.

Arealet skal nyttes til å lage forbindelse for gang og sykkeltrafikk mot eksisterende vei i Skankegrenda. Bom eller annen fysisk sperre skal hindre kjørbart forbindelse fra planområdet mot Skankegrenda.

Arealet er avsatt til ferdselssti til landskapsvernområdet Austråttlunden. Det er ikke tillatt å hensette eller parkere kjøretøy på dette arealet.

§ 9 Grøntstruktur (730)

Arealet tjener som en støybuffer mot travbanen. Det skal ikke legges til rette for aktivitet og opphold på arealet utover gangtrafikk. Støyvoll og støygjerde mot travbanen kan bygges innenfor arealet. Området kan beplantes.

§ 10 Nettstasjon

Ved behov kan nettstasjon plasseres innenfor planområdet, og godkjennes ved byggesaksbehandling.

§ 11 Frisiktsone

Innenfor frisiktsoner skal det ikke bebygges eller beplantes innretninger som er høyere enn 0,5 meter over vegens planum.

§ 12 FELLES BESTEMMELSER

Unntak fra bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelser i plan og bygningsloven.

Justeringer av posisjon veganlegg kan godkjennes ved byggesaksbehandling når veisystemets funksjoner eller andre hensyn i planen ikke endres.

Justeringer av kryssgeometri kan godkjennes ved byggesaksbehandling når veisystemets funksjoner eller andre hensyn i planen ikke endres.

Vegetasjon i form av store trær skal plasseres og beplantes på en hensiktsmessig måte i forhold til bebygde og naturlige omgivelser, og på en slik at måte at viktige siktakser holdes åpne. Det er ikke tillatt å plante stedsfremmede trearter.

Det er forbudt å bruke artene hagelupin, rynkerose, platanlønn, parkslirekne, svensk asal, sitkagran eller andre arter på norsk svarteliste av 2012 fra Artsdatabanken til beplantning innenfor planområdet.

Det skal ikke plantes bartrær på andre arealer enn i private hager.

§ 13 REKKEFØLGEKRAV

Vei og teknisk infrastruktur vann/avløp samt renovasjonsløsning skal være bygget før ferdigattester kan gis. Anleggene kan utbygges etappevis, tilstrekkelig for hver etappe. Ved delvis utbygget infrastruktur må midlertidige arealer for snuplass til biler bygges.

Før første bolig får brukstillatelse skal det være etablert et trafikksikkert tilbud for gående og syklende langs fv. 231 på strekningen fra avkjørselen til Skankegrenda og til krysset med Balsnesvegen. Det må likeledes være etablert et trafikksikkert tilbud langs fv. 235 på strekningen fra krysset med Balsnesvegen og fram til Opphaug skole.

Vei inn til arealet skal opparbeides før annen virksomhet starter. Privat vei gjennom Skankegrenda skal ikke benyttes.

Felles uteareal skal ferdigstilles når over halve antallet boenheter rundt et felles uteareal er ferdigstilt. Blir flere byggeområder bygget etappevis skal

minst ett felles uteareal ferdigstilles, og skal brukes som felles uteareal for alle felt i planen inntil utbygging ferdigstilles.

Tomter kan ikke tillates fradelt før det foreligger felles godkjent VA-plan for området.

Avtale om sikring med Ørland Travklubb for gjerde langs rettløpsstrekk og støyvoll skal foreligge før første ferdigattest kan gis.

For å ivareta kravene om sikker byggegrunn i plan- og bygningslovens § 28-1 skal det før det gis tillatelse til igangsetting av tiltak gjennomføres geoteknisk vurdering av fagkyndige. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Ørland kommune, 25.01.2018