

PLANBESTEMMELSER
For reguleringsendring av
Mebostad B14, Ørland kommune

PlanID: r50170139

Planen er datert: 09.09.2021 (03.07.2018)

Vedtak av planen: 11.10.2018

AVGRENSING OG FORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart merket Rambøll AS og datert 16.08.2021.

§12-5 Formål

1. Bebyggelse og anlegg
 - Barnehage (BBH)
 - Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
 - Lekeplasser (BLK)
 - Energianlegg (BE)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (SKV)
 - Gang-/sykkelveg (SGS)
 - Gangveg/gangareal (SGG)
 - Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

3. Grønnstruktur
 - Friområde (GF)

4. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift
 - LNFR (L)

§12-6 Hensynssoner

- Frisiktsone (H140)
- Høyspentanlegg (H370)
- Bevaring av kulturmiljø (H570)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

§12-6 Bestemmelsessoner

- Etablering av bekk (#1)
- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#AR)

FØLGENDE BESTEMMELSER GJELDER FOR REGULERINGSFORMÅLENE:**§1 BEBYGGELSE OG ANLEGG****1.1 Byggegrense**

Gjeldende byggegrense er vist på plankartet.

1.2 Brannsikkerhet

All bebyggelse skal prosjekteres med krav til brannsikkerhet og rømning uten å basere seg på eksternt redningsutstyr.

1.3 Landskap, skjæringer og fyllinger

All bebyggelse skal tilstrebes tilpassing til eksisterende landskap. Tiltak må ikke føre til at ferdig planert terreng avviker mer enn 1,5 m. fra opprinnelig terrengnivå. Dette må dokumenteres ved terrengsnitt som viser nivå på både opprinnelig og ferdig planert terreng.

Forstøtningsmurer må vises på situasjonskart.

1.4 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal vurderes i alle relevante søknader om tiltak, både for bygninger og uterom, og skal anvendes i den grad bygde og naturgitte forutsetninger tillater det.

1.5 Infrastruktur, TRAFØ, ledningsnett o.l

Innenfor alle formålsområder tillates gjennomført og anlagt infrastrukturtiltak. Tiltakene må plasseres med nødvendig tilgang til inspeksjon og vedlikehold.

1.6 Områder for boligbebyggelse (BFS)

Feltene skal kunne bygges ut over mange år. Planutvalget kan tillate høyere utnyttning innenfor delfelt, enn det planen angir. Det skal etableres minimum 71 boenheter innenfor planområdet.

For et tilfelle der det søkes om økt utnyttning for en mindre del av feltet, knyttes det forutsetninger om framlegging av detaljert bebyggelses/utomhusplan og tomteplan for delfeltet det angår, som viser at økt tetthet er akseptabelt i forhold til omgivelsene og infrastrukturen.

1.6.1 Område BFS1-17, 20

Det tillates oppført enebolig med inntil to sekundærleiligheter eller en tomannsbolig med to likeverdige leiligheter. En sekundærleilighet er en selvstendig boenhet som har alle nødvendige boligfunksjoner. Sekundærleilighetene sitt samlede bruksareal skal ikke overstige 50% av boligens samlede bruksareal.

Utnyttelsen kan maksimalt være 30% BYA.

Maksimalt tillatt gesimshøyde er 7,0 m og maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt byggverket, etter at dette er ferdig planert.

1.6.2 Område BFS18-19

Det tillates oppført enebolig med inntil to sekundærleiligheter eller en tomannsbolig med to likeverdige leiligheter. En sekundærleilighet er en selvstendig boenhet som har alle nødvendige boligfunksjoner. Sekundærleilighetene sitt samlede bruksareal skal ikke overstige 50% av boligens samlede bruksareal.

Utnyttelsen kan maksimalt være 30% BYA.

Maksimalt tillatt gesimshøyde er 7,0 m og maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt byggverket, etter at dette er ferdig planert.

Bygninger skal oppføres med sokkel.

1.7 Barnehage (BBH)

Området reguleres til barnehage.

Maksimal tillatt høyde for gesims er 8,0 meter og 9,0 meter mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal tillatt utnyttelse er 30% BYA.

1.8 Området for lek (BLK)

Områder merket f_BLK på kartet skal benyttes til felles lekeområde for barn.

Utforming av lekeområdene skal opparbeides i tråd med prinsipp om universell utforming så langt terrenget legger til rette for det.

f_BLK1 er felles for alle boenheter innenfor planområdet.

f_BLK2 er felles for alle boenheter innenfor BFS1-4.

f_BLK3 er felles for alle boenheter innenfor BFS5-8

f_BLK4 er felles for alle boenheter innenfor BFS9-13, 20.

f_BLK5 er felles for alle boenheter innenfor BFS14-19.

§2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveg (SKV)

Kjørevegene skal være offentlig, med unntak av SKV1, og skal opparbeides med bredde anvist på plankartet.

SKV3 er privat adkomstveg til gnr/bnr 16/42 og 16/1.

Det tillates trafikkregulerende tiltak på o_SKV9 for å hindre gjennomkjøring.

Eiendom 90/1 skal ha kjøreatkomst til L1 fra o_SKV13.

BFS1-3 skal ha avkjørsel fra o_SKV2.

BFS4-5 skal ha avkjørsel fra o_SKV3.

BFS6-8 skal ha avkjørsel fra o_SKV4.

BFS9 skal ha avkjørsel fra o_SKV5.

BFS10-13 skal ha avkjørsel fra o_SKV6.

BFS14 skal ha avkjørsel fra o_SKV7.

BFS15-16 skal ha avkjørsel fra o_SKV8.

BFS17-18 skal ha avkjørsel fra o_SKV9.
BFS19 skal ha avkjørsel fra o_SKV10.
BFS20 skal ha avkjørsel fra o_SKV11 eller o_SKV12.

Plassering av avkjørsler skal vises i byggesak.

2.2 Gang-/sykkelveg (SGS)

Gang-/sykkelveger skal være offentlige og opparbeides med en bredde på 3,0 m.

2.3 Gangveg/gangareal (SGG)

Gangveger skal være offentlig og opparbeides med en bredde på 3,0 m.

2.4 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Området er offentlig. Det tillates skjæringer og fyllinger i tilknytting til kjøreveger.

2.5 Parkering

Parkeringsbehovet skal dekkes på egne arealer, med garasje og/eller overflateparkering. Garasjer tillates oppført med samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) ikke over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje, med maksimalt tillatt mønehøyde/gesimshøyde 6,0 meter. Garasjen kan ikke ha en høyde som overstiger hovedhuset/boligen på samme eiendom.

Kapasitetskravet er;

Boligenhet > 90 m²: 2 p-plasser

Boligenhet < 90 m²: 1,5 p-plasser

§3 GRØNNSTRUKTUR

3.1 Friområder (GF)

Regulerte friområder er felles for alle boenheter innenfor planområdet. Det tillates for sikring og tilrettelegging for friluftsliv i området, så som rydding, stibygging, friluftsmøblement etc.

§4 HENSYNSSONER

4.1 Frisiktsoner

Innenfor de frisiktsoner som er angitt i planen skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebans plan.

4.2 Høyspentanlegg

Det er ikke tillatt med bebyggelse innenfor hensynssone for høyspentlinje før høyspentlinjen er fjernet. Når høyspentlinjen er fjernet opphører hensynssonen.

4.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

ID 133807 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringsone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jf. kulturminnelovens § 6.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

4.4 Bevaring av kulturmiljø (H570)

Innen område for Friområde med hensynssone c) – bevaring kulturmiljø – må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktivitet som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

Hensynssone H570 skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett.

§5 BESTEMMELSESSONER

5.1 Bekk (#1)

Bekken som tidligere gikk i ravedalen, skal etableres i et naturlig føre innenfor sone #1 på plankartet. Den skal dimensjoneres og bygges opp slik at overvann, flomvann og ekstremvannføring fra boligfeltene Mebostad 14 og 15 og tilstøtende arealer, herunder vegen, blir ivaretatt.

Bekken bygges opp i tråd med geotekniske føringer. Og etter beskrivelser og tekniske tegninger knyttet til notatet «Etablering av ny Kottengsbekk», datert 18.10.2021

Det skal ikke utføres arbeid på bekken ved nedbørsdager. Ved mistanke om forurensning til bekkens resipient, skal myndigheter kontaktes og resipienten skal overvåkes.

5.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#AR)

Arealet tillates benyttet til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget og opparbeiding av bekken.

Det skal ikke oppstilles maskineri innenfor området.

Det tillates ikke oljeskift eller drivstoffpåfyll innenfor området.

Hvis det skal lagres masser innenfor dette området skal det legges over duk. Det tillates kun lagring av rene masser.

§6 FELLESBESTEMMELSER

6.1 Støy i anleggsperioden

Under anleggsperioden må det sikres at anleggsarbeidet skjer i henhold til grenseverdiene angitt i *Støy i arealplanleggingen T-1442/2016*.

6.2 Fremmed arter

Dersom fremmed arter oppdages i anleggsperioden, skal det fjernes på forsvarlig vis.

6.3 Lagring av masser

Det skal ikke mellomlagres masser på område hvor det er påvist kvikkleire under anleggsperioden.

6.4 Utbygging av veganlegg

Dersom det påtreffes vannførende lag i skjæringen, skal dette løses ved hjelp av skråningsdren eller plastring/masseutskiftning med samfengt stein.

§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**7.1 Utbygging**

Det tillates ikke utbygging av felt BFS1-3 før massetak nord for planområdet er avsluttet.

7.2 Fellesareal for lek

Det tillates brukstillatelse til maks 50 boenheter før f_BLK1 er opparbeidet.

f_BLK2 skal være opparbeidet før første boenhet innenfor BFS1-4 får brukstillatelse.

f_BLK3 skal være opparbeidet før første boenhet innenfor BFS5-8 får brukstillatelse.

f_BLK4 skal være opparbeidet før første boenhet innenfor BFS9-13 og 20 får brukstillatelse.

f_BLK5 skal være opparbeidet før første boenhet innenfor BFS14-19 får brukstillatelse.

7.3 Kjøreveger

Kjøreveger og tilhørende gang-/sykkelveg skal være opparbeidet fram til utbyggingsfelt før første boenhet innenfor feltet får brukstillatelse.

7.4 Kottengsveien

Kottengsveien skal være ferdigstilt før barnehagen får brukstillatelse.