

SAKSNR. 21/5848

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSENDRING BRUHOLMSJORDET – PLANID 5057 2021 07

Tilhørende plankart dato: 07.06.2022

Plansaksbehandling

1. gangs behandling	PLU	22/046	21.06.2022
Offentlig ettersyn - høring		27.06.2022	29.08.2022
2. gangs behandling	PLU	22/074	01.11.2022
Egengodkjent kommunestyret	KST	22/145	17.11.2022

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Forslagsstiller er Bruholmen AS, v/ Norconsult AS

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse B (1110)
- Næringsbebyggelse BN (1300)
- Energianlegg- trafo BE (1510)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg SV (2010)
- Fortau SF (2012)
- Gang-/sykkelveg SGS (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal SVG (2019)
- Parkering SPA (2080)

Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur GBG (3001)
- Turveg GT (3031)
- Friområde GF (3040)

Vegetasjonsskjerm GV (3060)

Landbruk, - natur og friluftsområder samt reindrift

Landbruksformål LL 5110)

Friluftformål LF (5130)

Hensynssoner

Sikringszone – frisikt H140

Angitt hensyn – statlig sikret friluftsområde H530

Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde #1-3

Midlertidig bygge- og anleggsområde #4

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3.1 Fellesbestemmelser

§3.1.1 Plankrav

Prinsipiell illustrasjonsplanen skal være retningsgivende, men ikke bindende, for utforming av boligområde, tilhørende lekeområder og grønnstruktur. Bebyggelsen må påregnes tilpasset tekniske anlegg i grunnen.

§3.1.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak for det enkelte boligfelt B1 – B7, skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele feltområdet og respektive, tilhørende felles grønnstruktur i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, forstøtningsmurer, utforming av privat og felles uteoppholdsarealer, felles gang-/kjøreveger, stigningsforhold, felles bilparkering, HC-parkering og areal til renovasjon.

§3.1.3 Tilgjengelig boenhet

Uteområder og 10% av boliger skal ha tilgjengelighet i henhold til enhver tid gjeldende TEK.

§3.1.4 Høyder

Boligenes plan 1, OK gulv, skal prosjekteres etter retningslinjer gitt av DSB, siste rapport Havnivåstigning og stormflo av september 2016, der stormflonivået er satt til kote +2,80 for Ørlandet. Boligenes høyde skal koordineres med teknisk plan for VA slik at boliger og anlegg blir funksjonelt mot hverandre. Høydeplan utarbeides ved søknad om tiltak for det enkelte delfelt. Det tillates oppfylling av terreng slik at OK innvendig gulv er i hht vedlagte høydeplan L-03, datert 26.06.2017

§3.1.5 Fremmede arter

Det er forbudt å bruke arter på fremmedartlista 2018 fra Artsdatabanken til beplantning innenfor planområdet.

§3.2 Boligbebyggelse

§3.2.1 Bebyggelse, B1 – B7

Områdene B1 - B7 skal brukes til boligbebyggelse.

§3.2.2 Næringsformål, BN

Området BN skal brukes til eksisterende næringsareal.

§3.2.3 Grad av utnytting

Bebygd areal BYA innenfor planområdet skal ikke overstige % BYA som angitt på plankartet. Utvendig trapp, ramper og oppstillingsplass for bil inngår ikke i % BYA. Minimum antall boenheter for hele planområdet skal være 3 boliger/daa. (planområdet = avsatt areal i kommuneplanens arealdel 2014-2026).

Krav til minimum antall boenheter innenfor de ulike delfeltene er:

- For delfelt B1 skal det etableres minimum 27 boenheter.
- For delfelt B2 skal det etableres minimum 8 boenheter.
- For delfelt B3 skal det etableres minimum 44 boenheter.
- For delfelt B4 skal det etableres minimum 53 boenheter.
- For delfelt B5 skal det etableres minimum 9 boenheter.
- For delfelt B6 skal det etableres minimum 47 boenheter.
- For delfelt B7 skal det etableres minimum 9 boenheter.

§3.2.4 Bebyggelsens høyde og utforming

Bebyggelsen skal utformes som konsentrert småhusbebyggelse.

- Felt B1- B4: Tillates oppført med eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg. Maks gesims på leilighetsbygg er satt til 10,5m over OK gulv. Maks mønehøyde er satt til 11m over OK gulv for rekkehus og 10 m for enebolig.
- Felt B5: Tillates oppført med leilighetsbygg. Maks gesims på leilighetsbygg er satt til 10,5 m over OK gulv.
- Felt B6: Tillates oppført med eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg. Maks gesims på leilighetsbygg er satt til 10,5 m over OK gulv. Maks mønehøyde er satt til 11 m over OK gulv for rekkehus og 10 m for enebolig.
- Felt B7: Tillates oppført med eneboliger og rekkehus. Maks mønehøyde er 11 m over OK gulv for rekkehus og 10 m for enebolig. Maks gesims er satt til 10,5 m over OK gulv.

Nødvendige tekniske installasjoner og adkomst på tak kan ha maks høyde på 3,5 m over gesims og et areal på maks 20% av takflaten. Tekniske installasjoner, heishus o.l. skal utformes helhetlig med resten av bebyggelsen.

Ved rammesøknad til ny bebyggelse / tiltak skal det vises til hvilke prinsipper i variasjonskatalogen som skal gjennomføres og ivaretas.

§3.2.5 Byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Balkonger/terrasser og karnapper tillates utkraget inntil 1 m utover angitte byggegrenser.

For eneboliger sør i felt B6, tillates bygg som ikke inneholder boligareal, som garasje og bod, oppført inntil 2 m utover byggegrense vist på plankartet. Maks gesimshøyde for bod og garasje settes til 3 m over OK gulv.

For delfelt B6 og B7 tillates ikke oppføring av konstruksjoner på mark som terrasse og tilsvarende utenfor byggegrense mot friluftsområdet Bruholmen i sørøst.

Det tillates å etablere samferdselstiltak med tilhørende terrengbearbeidelser utenfor byggegrense.

§3.2.6 Minste uteoppholdsarealer, MUA

Innenfor området vist til boligformål, skal det legges til rette for minimum 50 m² privatisert utearealer per boenhet for enebolig og rekkehus. Utearealer tilknyttet leilighetsbygg er på balkong og takterrasse.

Det skal etableres nærlekeplasser på min. 200 m² tilknyttet de ulike tun innenfor regulert boligformål.

For hvert av boligfelt B1, B2 og B7 skal det etableres min. 1 nærlekeplass.

For boligfelt B3 og B4 skal det etableres min. 3 nærlekeplasser.

For boligfelt B6 skal det etableres min. 2 nærlekeplasser.

Dersom det med hensyn til boligbebyggelsens organisering innenfor de enkelte delfelt (der kravet er >1) er mer hensiktsmessig med større, færre nærlekeplasser kan to nærlekeplasser slås sammen. Minimumskravet til arealstørrelse skal fortsatt oppfylles i henhold til avsnitt over, dvs. at to nærlekeplasser som slås sammen til én må være på minimum 400 m².

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1 SAMFERDSEL

§4.1.1 Veg (SV)

Vegarealet skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal som er vist på plankartet og i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

§4.1.2 Offentlig adkomstveg (o_SV)

Felt B2- B7 skal ha adkomst fra Fjæraveien via offentlig veg, **o_SV1**, **o_SV3** og **o_SV8**. Felt B1 og deler av B4 skal ha adkomst fra Gamle fjæraveg, **o_SV2**. Adkomster til boligfeltene er vist med adkomstpiler etter prinsipper fra prinsipiell illustrasjonsplan. Adkomstpiller kan sideforskyves. Det kan tillates flere adkomster enn vist på plankartet.

Kjøreveg, **o_SV2** og **o_SV4**, skal betjene adkomst til offentlig parkeringsplass, **o_SPA2**.

Utrykningskjøretøy tillates innkjøring fra begge adkomstveger, **o_SV1**, **o_SV2**, **o_SV3** og **o_SV8**. Gjennomkjøring tillates for renovasjons- og utrykningskjøretøy.

§4.1.3 Felles adkomstveg (f_SV)

Felles kjøreveg, **f_SV1**, **f_SV2** og **f_SV5** skal betjene boliger som naturlig har sin adkomst fra fellesadkomstene. Det tillates flere adkomster ut i gata.

§4.2 Fortau (SF)

Det skal anlegges offentlig fortau, **o_SF1**, **o_SF2**, og **o_SF3**, som vist på plankart.

§4.3 Gang- og sykkelveg (SGS)

Det anlegges offentlig gang- og sykkelveg, **o_SGS**, som vist på plankartet. Gang- og sykkelvegen skal opparbeides med minimum 3 meter bredde.

§4.4 Offentlig parkering / Gjesteparkering (SPA)

Innenfor areal vist som offentlig parkering **o_SPA1**, tillates oppført gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringsplassene skal betjene hele boligområdet. Det skal etableres minimum 0,1 gjesteparkeringsplass per boenhet. Gjesteparkering skal fordeles spredt i utbyggingsområdet. Parkering innenfor **o_SPA1** kan til en viss grad telles med i kravet til gjesteparkering.

Innenfor areal vist som offentlig parkering **o_SPA2** tillates parkering i tilknytning friområdet LF.

§4.5 Parkering

Privat parkering skal tilknyttes den enkelte bolig. Det skal etableres minimum 1,2 parkeringsplasser per boenhet.

§5 GRØNNSTRUKTUR

§5.1 Blå/grønnstruktur (GBG)

Grønnstruktur, f_GGB1-6 skal fungere som felles utearealer for boliger innenfor planområdet. Langs Gamle fjæreveg, f_GBG1-f_GBG3, skal det etableres en vegetasjonsskjerm med minimum høyde 2 m som vist i prinsipiell illustrasjonsplan.

Grønnstruktur, f_GBG1-6, skal opparbeides som vist på detaljert utomhusplanen. Utomhusplan skal godkjennes av kommunen.

§5.2 Friområde (GF)

Området GF skal brukes til friområde.

§5.3 Vegetasjonsskjerm (f_GV)

Det skal etableres en vegetasjonsskjerm mellom friluftsområdet og boligområdet. Her kan det beplantes arter som skal være felles for hele alle. F.eks. frukttrær, bærbusker etc. Området må ikke arronderes og beplantes på en slik måte at det kan oppleves som private hageområder som tilhører inntilliggende eiendommer.

§6 LANDBRUK- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

§6.1 Landbruk (LL1)

Området skal benyttes til landbruksrelatert virksomhet, fortrinnsvis beiteområde. Det tillates omlegging av turveg som går ned mot fuglefredningsområdet. Ved omlegging skal gammel turvegtrase opparbeides og sammenføres til samme jordkvalitet som inntilliggende arealer.

§6.2 Landbruk (LL2)

Området skal benyttes til landbruksrelatert virksomhet.

§6.3 Friluftsområde (LF)

Det tillates enkel tilrettelegging som gapahuk, benker, bord, grillplasser, avfallsdunker o.l. som tjener friluftslivets interesser. Det tillates oppført servicebygg i området.

§7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§7.1 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, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping, støyforhold, samt ivaretagelse og god lagring av matjord. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal gjøre rede for tiltak som sikrer at det ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding av anlegget.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og kapittel 6 i T-1442/2021, legges til grunn.

§7.2 Støy- og luftforurensning

Dokumentasjon på tilfredsstillende støv- og støytiltak i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021, skal dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

§7.3 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapport skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§7.4 VA-anlegg

Før søknad om tiltak, skal det foreligge kommunalt godkjent plan for omlegging og drift av all teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket. Planen skal omfatte både anleggs- og driftsfasen, og skal inkludere avbøtende tiltak for hele planområdet.

§7.5 Renovasjonsanlegg

Ved søknad om tiltak, skal det foreligge godkjent plan for renovasjonsløsning med bruk av nedgravde avfallscontainere. Planen skal vise renovasjonspunkt med fordeling til de enkelte delfelt.

§8 BESTEMMELSESONDRÅDE

§8.1 Bestemmelsesområde #1 (bestemmelseshjemmel 2)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides avbøtende tiltak med ny turveg, o_{GT}, som erstatning for turvei som går gjennom Ramsar-området i nordøst. Den gamle turvegen skal deretter opparbeides til samme formål som omkringliggende arealer.

§8.2 Bestemmelsesområde #2 (bestemmelseshjemmel 2)

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres en voll som avbøtende tiltak og skjerming av vernet RAMSAR-område i Hovsfjæra. Minimumshøyde på topp voll skal være 1,5 m relativt fra terrengnivå på Gamle Fjæreveg. Terrenget på nordøstlige side skal etableres med en helning på 1:7 som muliggjør jordbruk. Toppvoll skal ikke være lavere enn kote + 3.30 mht. stormflo.

§8.3 Bestemmelsesområde #3 (bestemmelsehjæmmel 2)

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det opparbeides en jordvoll som avbøtende tiltak mot stormflo og som skjerming av friluftsområdet. Jordvoll skal vegeteres med stedlig vegetasjon. Utforming av voll må sees i sammenheng med tilgrensende areal i sørvest og stormflovoll sikret gjennom krav i vedtatt områdeplan for Brekstadbukta (PlanID 1621201307).

§8.4 Midlertidig bygge- og anleggsområde #4 (bestemmelsehjæmmel 91)

Midlertidig rigg- og anleggsområde kan omfatte nytt skråningsutslag i forbindelse med opparbeidelse av offentlig veg o_SV2 og o_SV4. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål. Området skal ryddes og settes i stand og formålet skal gå over til formål som vist i planen senest ett år etter at anlegget er avsluttet.

§9 REKKEFØLGEKRAV

§9.1 Utomhusplan

For hvert boligfelt skal det utarbeides en detaljert plan for disponering av delområdet og tilhørende respektive delområder for felles grønnstruktur (f_G1-7). Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse gis.

§9.2 Offentlig veg, fortau og tilhørende anlegg

Offentlig veger, o_SV1, o_SV2 og o_SV8, inkludert fortau o_SF1- o_SF4, og annen veggrunn grøntareal o_SVG1 - o_SVG3 som inngår i planområdet, skal være opparbeidet etter teknisk plan godkjent av Ørland kommune, før brukstillatelse gis for de delområder som får adkomst av respektive veger/fortau/annen veggrunn.

§9.3 Fortau

Fortau langs Industrigata, fra eksisterende gang- /sykkelveg Fv710 og frem til kryss med f_SV5 skal være etablert før det gis brukstillatelse for første tiltak innenfor B3.

§9.4 Felles veg

Felles veg, f_SV1- f_SV2 som inngår i planområdet skal være opparbeidet etter teknisk plan godkjent av Ørland kommune, før brukstillatelse gis for første bolig

som naturlig har sin adkomst fra ovennevnte veger.

§9.5 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg o_SGS skal være etablert før det gis brukstillatelse for nye tiltak innenfor B3, B5, B6 eller B7.

§9.6 Avfallsplan

Teknisk plan for avfallshåndtering (nedgravde containere) skal følge prinsipper i VA-forskrift og være godkjent av Ørland kommune, før brukstillatelse gis. Areal til avfallshåndtering skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger som naturlig har sin tilhørighet til gjeldende renovasjonspunkt skal gis.

§9.7 VA- plan

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge senest før første igangsettingstillatelse kan gis.

§9.8 Grønnstruktur, f_GBG1-f_GBG6

Grønnstruktur tilhørende respektive delområder skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan før innflytting av første bolig. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av Ørland kommune.

§9.9 Avbøtende tiltak 1

Før igangsettingstillatelse for områder B4 og B6 skal avbøtende tiltak ihht. bestemmelsesområde #1, #2 være gjennomført og godkjent av Ørland kommune.

§9.10 Avbøtende tiltak 2

Før igangsettingstillatelse for områder B3, B5 og B7 skal avbøtende tiltak ihht. bestemmelsesområde #3 være gjennomført og godkjent av Ørland kommune.

§9.11 Generell rekkefølge

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan krav om ferdigstillelse, for sesongavhengige arbeider, utsettes til første påfølgende vår.

§9.12 Variasjonskatalog

Ved rammesøknad til ny bebyggelse(r) skal det vises til hvilke prinsipper i variasjonskatalogen som ivaretas.

§9.13 Håndtering av matjord

Matjorda skal primært benyttes til topplag på voller, beitearealet LL1, LL2, og/ eller eksisterende jordbruksformål i nærområdet. Det skal i forbindelse med rammesøknaden beskrives hvordan matjord behandles, lagres og brukes, innenfor det respektive utbyggingsområde og utenfor planområdet.

§10 HENSYNSSONE

§10.1 Sikringszone (H140)

Sikringszone skal ivareta siktlinjer i vegkryss. Det tillates ikke beplantning eller oppføring av andre installasjoner som er høyere en 0,5 m over vegens planum.

§10.2 Angitt hensynszone (H530)

Hensyn med angivelse av statlig sikret friluftsområde. Friluftsområdet forvaltes av fylkesmannen på vegne av grunneier som er Miljødirektoratet. Kommunen er driftsansvarlig. Ørland kommune har utarbeidet en forvaltningsplan som definerer utvikling og bruk av området.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

1. Rapport: «*Utbygging av Bruholmsjordet i Ørland kommune – Konsekvenser og tiltaksvurdering for naturmiljø og sikret friluftsområde*» datert 20.01.2017, utarbeidet av Sweco.
2. «*Støynotat utbygging av Bruholmsjordet i Ørland kommune*», utarbeidet av Brekke og Strand, datert 30.06.2017.
3. Rapport: «*Bruholmsjordet Brekstad – datarapport grunnundersøkelser*» datert 12.10.2017, utarbeidet av Multiconsult.
4. Notat: «*Bruholmsjordet – geoteknisk vurdering*» datert 25.10.2017, utarbeidet av Multiconsult.