

Reguleringsplanbestemmelser for «Reguleringsplan del av Ottersøy sentrum»

Forslagsstiller: Ole P. Fjær Eiendom AS
Utarbeidet av: Trønderplan AS
Reguleringsplanbestemmelser datert: 12.03.2018 Revidert: 13.04.18
Reguleringsplankart datert: 12.03.2018
PlanID: 2017009

Saksbehandling:

1.gang formannskapet 10.04.18
Offentlig ettersyn i perioden dd.mm.åå – dd.mm.åå
2.gang formannskapet dd.mm.åå
Kommunestyret, vedtak **dd.mm.åå**

§ 1 GENERELT

Hensikten med planen er omregulering av deler av gjeldende reguleringsplan «Ottersøy sentrum» vedtatt 17.11.1994.

§ 1.1 Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området avgrenset av reguleringsgrensen på plankartet. Totalt er planområdet på ca. 56,6 daa.

§ 1.2 Planformål

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 § 12-5 Nr.1)

- Boligbebyggelse (B, sosikode 1110)
- Energianlegg (E, sosikode 1510)
- Avløpsanlegg (AA, sosikode 1542)
- Lekeplass (LEK, sosikode 1610)
- Kombinert formål Sentrumsformål/Næring (S/N, sosikode 1800)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr.2)

- Veg (V, sosikode 2010)
- Fortau (F, sosikode 2012)
- Gang-/sykkelveg (GS, sosikode 2015)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (VT, sosikode 2018)

Grønstruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr.3)

- Friområde (GF, sosikode 3040)

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL 2008 § 12-5 Nr.5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L, sosikode 5100)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL 2008 § 12-5 Nr.6)

- Naturområde i sjø (NV, sosikode 6210)

Sikringssoner (PBL 2008 § 12-5)

- Frisikt (H140, sosikode 140)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Byggegrense

- For byggegrenser vises det til plankart.
- Der byggegrense ikke er angitt er den sammenfallende med formålsgrensen.

§ 2.2 Kulturvern

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. Lov om kulturminner.

§ 2.3 Støy

Krav til støyskjerming skal tilfredsstille Klima- og Miljøverndepartementets skriv, T-1442/2012 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

§ 2.4 Parkering

§ 2.4.1 Bilparkering

Det skal sikres minimum følgende antall plasser for bilparkering:

- Bolig: 1 stk pr. boenhet.
- Kontor: 1 stk pr. 100 m2 BRA
- Forretning og tjenesteyting: 1 stk pr. 75 m2 BRA.
- Hotell/overnatting og bevertning: 1 stk pr. 50 m2 BRA

For alle virksomheter som er åpen for publikum, arbeidsplasser og boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 5% av parkeringsplassene, og minimum 1 plass være dimensjonert for bevegelseshemmete. Disse skal lokaliseres nærmest mulig inngang.

§ 2.4.2 Sykkelparkering

Det skal sikres minimum følgende antall plasser for sykkelparkering:

- Bolig: 2 plasser pr. boenhet.
- Kontor og tjenesteyting: 0,5 plasser pr. ansatt
- Forretning: 1 plasser pr. 100 m2 BRA.
- Bevertning: 1 plass pr. 100 m2 BRA
- Hotell/overnatting: 0,3 plasser pr hotellrom, og minimum 1 plass.

§ 2.5 Krav til nærmere dokumentasjon

- Ved søknad om byggetillatelse for ny bebyggelse må det foreligge tegninger av bygg inkludert snitt, omriss og fasader.
- Ved søknad om byggetillatelse for ny bebyggelse må det foreligge utomhusplan som viser disponering av uteareal inkludert løsning for avkjørsel til området, nødvendig antall parkeringsplasser for biler og sykler, løsning for forskriftsmessig oppbevaring av eget avfall. Ved eventuelt behov for ny trafo, må utomhusplanen vise løsning for etablering av ny trafo.

- Før det gis tillatelse til terrenginngrep og bygge- anleggstiltak innenfor planområdet skal det utføres geoteknisk prosjektering av fundamentering, samt dokumenteres at tiltaket kan gjennomføres uten fare for løsmasseskred.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse (B)

I området tillates oppført boligbebyggelse med tilhørende garasje. Maksimalt BYA 60% inkl. parkeringsareal. Takvinkel fra 0-45 grader. Maksimum takhøyde, uavhengig av takform er kt. +16,00.

Ny bebyggelse skal ikke anlegges lavere enn kote +3.

Ved utbygging og gjennomføring av bebyggelse og utomhusarealer skal det tilstrebes god tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming. Prinsippene for universell utforming skal til enhver tid følge gjeldende krav.

§ 3.2 Sentrumsformål/Næring (S/N)

I området tillates oppført bebyggelse og anlegg som innbefatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen. Næringsbebyggelse omfatter her håndverks- og lagervirksomhet.

I område S/N2 tillates det ikke bolig i 1 etasje.

Dersom det etableres flere enn 5 boenheter i området S/N2, må det avsettes nødvendig areal til nærlekeplass innenfor området.

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 90 %, inkl. nødvendig parkeringsareal. Takvinkel fra 0-45 grader, maks gesimshøyde 9,5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

Ny bebyggelse skal ikke anlegges lavere enn kote +3.

Ved utbygging og gjennomføring av bebyggelse og utomhusarealer skal det tilstrebes god tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming. Prinsippene for universell utforming skal til enhver tid følge gjeldende krav.

§ 3.3 Energianlegg (E)

Området tillates benyttet til energianlegg (trafo).

§ 3.4 Avløpsanlegg (AA)

Området tillates benyttet til pumpestasjon for avløp.

§ 3.5 Lekeplass (LEK)

Området tillates benyttet til lekeplass. LEK1 er felles for boligområdene B1 og B2. Utforming av lekeplassen skal sikre god adkomst og bruksmulighet. Lekeplassen skal sikres med gjerde mot tilstøtende arealer der det er nødvendig. Lekeplass må opparbeides og ferdigstilles før brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor område B1 og B2 kan gis.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG

§ 4.1 Veg (V)

Omfatter eksisterende fylkesveg og kommunale veger.
Vegene er offentlig.

§ 4.2 Fortau (F)

F1, F3 og F4 Omfatter eksisterende fortau langs fylkesveg og kommunale veger.
F2 er nytt fortau langs fylkesvegen. Regulert bredde F2 lik 2,5 meter.
Fortauene er offentlig.

§ 4.3 Gang-/sykkelveg (GS)

GS1 omfatter eksisterende gangveg langs fylkesvegen
GS1 er offentlig.

§ 4.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (VT)

Offentlig sideareal langs veg til grøft og lagring av snø.

§ 4.5 Avkjørsel

Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje ihht. vegnormalene for Statens vegvesen og forskrifter til Veglovens § 43.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Friområde (GF)

Område GF1 kan nyttes til park, sport og lek. Mindre byggverk og anlegg i trå med formålet tillates.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

§ 6.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L)

Områdets beskaffenhet slik de framstår i dag videreføres.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1 Naturområde i sjø og vassdrag (NV)

Område Ytter-Gammelgårdbukta ble i 2008 kartlagt som et nasjonalt viktig skjellsandområde etter DN-håndbok 19.

Det tillates ingen aktivitet som kan forringe skjellsandområdet.

§ 8 SIKRINGSSONER

§ 8.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende vegers plan.