



Planident: 16122017005

Arkivsak:

Reguleringsplan for Wesselekra

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 15.3.2021

Dato for godkjenning i kommunestyret :

§1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål og hensynssoner:

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

- Boligbebyggelse
 - Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
 - Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
 - Blokkbebyggelse (BBB)
- Bolig/forretning/kontor (BKB)
- Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB)
- Lekeplass (BLK)
- Uteoppholdsareal (BUT)

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

- Kjøreveg offentlig (o_SKV)
- Veg (SV)
- Gatetun offentlig (GTT)
- Fortau offentlig (o_SF)
- Gang/sykkelveg (o_SGS)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – arealer (S)
- Parkering (SPA)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

- Naturområde (GN)
- Turveg (GT)

Hensynssone

- Flomsone – 200års/stormflo 2090 (H320)
- Støy – Gul sone iht. T-1442 (H220)
- Infrastruktur – Fjernvarmeledning (H140)

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Generelle bestemmelser

- a) Støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016), tabell 3, i T-1442/2016- kap.3, eller senere vedtatte endringer av regelverket.
- b) Bebyggelsen skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Dette må beskrives og illustreres i byggesaken.
- c) Universell utforming: Bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet i samsvar med byggeteknisk forskrift.
- d) Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.

§ 3.2 Renovasjon

- a) Plassering av renovasjonsanlegg skal fremgå av utomhusplan for de enkelte byggeområdet.
- b) Det skal etableres felles arealeffektive renovasjonssystemer med plass til nødvendig antall avfallsfraksjoner i henhold til renovatørens krav.

§ 3.3 Kulturminner

- a) Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner iht. kml. §4 eller kml. §14, skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten

§ 3.4 Snøopplag

Midlertidige snøopplag i forbindelse med brøyting internt i planområdet tillates i hh.t. godkjent utomhusplan. Snøopplag skal ikke plasseres slik at det hindrer frisikt langs vegene eller slik at det kan medføre oversvømmelser og andre overvannsproblemer ved smelting.

§ 3.4 Situasjonsplan/mulighetsstudie

Situasjonsplan utarbeidet av ON Arkitekter og Ingeniører AS, datert 14.04.2020, skal være retningsgivende for utbygging av området.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser

a) Parkeringskrav

Type	Minimum p-plasser	Maksimum p-plasser
Boenhet inntil 75 m2 BRA	1	1,5
Boenhet over 75 m2 BRA	2	2,5
Publikumsrettet næringsvirksomhet	2 per virksomhet	4*
Næringsbebyggelse per 100 m2	1 per virksomhet	2 per virksomhet

* Unntak kan gis for besøkparkering tilknyttet detaljhandel og kjøpesenter i.h.t. utomhusplan godkjent av kommunen.

Ved utbygging av boligfelt skal det i tillegg opparbeides biloppstillingsplasser for gjester i fellesanlegg på særskilt avsatt grunn, med 1 biloppstillingsplass pr. 4. boenhet. I tillegg skal det etableres minst 2 sykkelplasser pr. boenhet.

For publikumsrettet næringsvirksomhet skal minimum 10 % av opparbeidede parkeringsplasser for bil skal utformes for funksjonshemmede (HC).

Parkeringskjeller kan etableres under areal regulert til blokkbebyggelse BBB1 og bolig/forretning/kontor BKB1-BKB2 uavhengig av formåls- og byggegrensene på plankartet. Det er tillatt med parkeringskjeller under gatetun og kjøreveg dersom dette ikke kommer i konflikt med regulert formål. Utbygging av parkeringskjeller kan gjennomføres trinnvis.

Areal for bakkeparkering skal tydelig fremgå av utomhusplan i forbindelse med byggesøknad.

b) Utnytting

Innenfor arealet avsatt til ulike former for boligbebyggelse skal det etableres minimum 3 boenheter per dekar.

c) Høyde

Byggehøyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Tekniske anlegg, som for eksempel heissjakt og ventilasjon kan overstige krav til byggehøyder med inntil 1 meter.

Tillat byggehøyde og antall etasjer:

Område	Max byggehøyde	Max antall etasjer	Max kotehøyde*
BFS	9 meter	2	18,5
BKS 1-2	9 meter	2	18,5
BKS 3-5	9 meter	2	19,5
BKB 1	12 meter	3	21,0
BKB 2	11 meter	3	20,5
BBB 1	11 meter	3	20,5
BKB 3	12 meter	3	22,5
BKB 4	9 meter	2	22,5

*I.h.t. UTM89 sone 32V, NN2000.

d) Estetisk og utforming

Bebyggelse, anlegg og utearealet skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

Med bakgrunn i dette skal;

- Ny bebyggelse plasseres slik at den får en klar struktur, der bygningene er godt tilpasset hverandre og terrenget.
- Alle nye bygg skal videreføre god byggeskikk og tilføre Kyrksæterøra god arkitektur.
- Wesselekra skal fremstå som et eget utbyggingsområde med egen identitet og særpreg, der ny bebyggelse og anlegg skal ha en helhetlig fargebruk med dempede farger som okergult, engelsk rød, lys grønn, lys grå, lys blå og brunt
- Ute- og gangområdene skal ha godt med belysning slik at en i størst mulig grad unngår dødsoner hvor det ikke er innsyn og belysning.

e) Støy

Retningslinje for behandling av støy T-1442/2016 skal legges til grunn ved utbygging av området. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 db på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl 23-07) ikke overstige L5AF 70dB.

f) EL-billadding

Alle områder for ny bebyggelse skal være tilrettelagt med tilstrekkelig strømforsyning som muliggjør montering av elbilladere. Det skal være kapasitet til å montere en lader per boenhet. Videre skal strømforsyning ha kapasitet til at minimum 20 % av parkeringsplassene tilknyttet næring/forretning/kontor kan etableres med EL-billading.

§ 4.3 Fellesbestemmelser boligbebyggelse (BBB, BKS, BFS, BKB1-2)

a) Lekeplasser:

Det skal avsettes totalt minst 20 m² pr. boenhet til lekeplasser der arealet skal fordeles på følgende måte:

- Lekeplasser ved inngang/oppgang for barn 2-6 år, minst 5 m² pr. boenhet
- Nærlekeplasser for barn, minst 15 m² pr. boenhet

Lekeplassene skal ha en hensiktsmessig form, terrengforhold og kapasitet samt være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning, annen helsefare, og de viktigste vindretninger. Utforming av lekeplasser skal fremgå av utomhusplan i forbindelse med byggesøknad.

b) Uteoppholdsareal

Krav til felles uteoppholdsareal (MUA):

- BFS minimum 70 m² per boenhet
- BKS 1-4 minimum 50 m² per boenhet
- BBB minimum 30 m² per boenhet
- BKB 1-3 minimum 25 m² per boenhet

Fellesareal skal tilrettelegges for allsidig lek og aktiviteter for ulike brukergrupper. De skal tilrettelegges med universell utforming og ha en skjermet plassering med gode sol, terreng og miljøforhold. Fellesarealene skal ha en trafiksikker og tydelig atkomst fra boligområdene de tilhører. Deler av uteoppholdsarealet kan inngå i beregning av lekeplasser.

§ 4.4 Kombinert bebyggelse, bolig/forretning/kontor (BKB1-2)

- a) Innenfor dette området åpnes det for boligbebyggelse med mulighet for etablering av næringsbebyggelse i sokkel/1.etg
- b) Næringsvirksomhet kan bestå av kontor og tjenesteyting samt forretningsvirksomhet som detaljhandel o.l.
- c) Nødvendig parkering for boligbebyggelsen skal anlegges i parkeringskjeller. Ansatte og kunder tilknyttet forretning og kontorvirksomhet kan benytte områder avsatt til parkeringsformål (SPA2, SPA4 og SPA5).

§ 4.5 Kombinert bebyggelse forretning/kontor/tjenesteyting (BKB3-4)

- a) Innenfor dette området åpnes det for etablering av næringsbebyggelse.
- b) Næringsvirksomhet kan bestå av kontor og tjenesteyting samt forretningsvirksomhet som detaljhandel og kjøpesenter.
- c) Eksisterende boenhet innenfor område BKB4 tillates opprettholdt i.h.h.t dagens bruk, men skal erstattes med næringsbebyggelse ved fremtidig utvikling av området.
- d) Det tillates bakkeparkering innenfor området. Bakkeparkering skal opparbeides med nødvendige midtrabatter og parkeringsareal mot bebyggelse skal være skjermet med beplantning. Bakkeparkering kan ikke etableres i områder som kan medføre redusert trafiksikkerhet for myke trafikanter. Bakkeparkering skal fremgå av utomhusplan i forbindelse med byggesaker.
- e) Sykkelparkering innenfor området skal i hovedsak etableres ved publikumsinnganger.

§ 4.6 Blokkbebyggelse (BBB1)

- a) Innenfor dette området åpnes det for etablering av blokkbebyggelse/leiligheter i inntil 3 etasjer.
- b) Nødvendig parkering for beboere skal etableres i parkeringskjeller. Gjesteparkering skal opparbeides på område merket SPA3 i plankartet.

§ 4.7 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-4)

- a) Innenfor dette området åpnes det for konsentrert boligbebyggelse oppført som rekkehus eller tilsvarende.
- b) Det åpnes for at det kan fradeles egne matrikkelenheter for de enkelte boenhetene innenfor området. Ved søknad om fradeling skal det vedlegges en tomtedelingsplan for det aktuelle delområdet.
- c) Det kan anlegges max. 1 parkeringsplasser per boenhet på bakkenivå. Garasje og carport inngår ikke i denne beregningen.

§ 4.8 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

- a) Innenfor dette området åpnes det for oppføring av frittliggende bolighus med garasje.
- b) Det åpnes for at det kan fradeles egne matrikkelenheter for de enkelte boenhetene innenfor området. Ved søknad om fradeling skal det vedlegges en tomtedelingsplan for delområdet.
- c) Det kan anlegges max. 2 parkeringsplasser per boenhet på bakkenivå.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Alle samferdselsanlegg skal opparbeides i.h.h.t. Statens Vegvesens gjeldene håndbøker.

§ 5.1 Veg (SV) og kjøreveg (SKV)

Områder regulert til veg skal utformes med tanke på fremkommelighet både for kjørende og fotgjengere. Området regulert til kjøreveg skal opparbeides sammen med gang- og sykkelveg eller fortau. Alle kjøreveger skal ha gatebelysning.

§ 5.2 Avkjørsler

Dette arealet er regulerte til private adkomstveger og avkjørsler. Avkjørselspiler langs vei er retningsgivende.

§ 5.3 Fortau (SF) og gang- og sykkelveg (SGS)

Regulert fortau skal være offentlige og skal opparbeides i takt med utbygging av tilknyttede byggeområder. Alle fortau og gang- og sykkelveger skal ha gatebelysning.

§ 5.4 Gatetun (GTT)

- a) Gatetunet skal utformes slik at blanding av trafikk skjer på fotgjengernes premisser. Gatetun kan utstyres med tre, planter, sandkasser, lekeapparat, bord, benker, alt etter behov.
- b) Gatetunet skal være åpne for gjennomkjøring av utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler o.l., men kan stenges for gjennomkjøring av allmenn biltrafikk.
- c) Detaljert utforming av gatetunet skal framgå av situasjonsplan i forbindelse med byggesak innenfor de tilknyttede delområdene
- d) Avkjørsler fra gatetun inn til områder for bebyggelse skal fremgå av utomhusplan.
- e) Gatetunet skal ha gatebelysning.

§ 5.5 Gangveg (SGG)

Regulert gangveg skal være åpen for allmenn ferdsel. Gangvegen kan opparbeides med takoverbygg tilknyttet omkringliggende bebyggelse.

§ 5.6 Annen veggrunn – Grøntareal (SVG)

Dette er areal langs vegbanen som grøfter, skråningsutslag med tilhørende vegetasjon. Her tillates det også plassering av teknisk anlegg tilknyttet drift av kjøreveg.

§ 5.7 Teknisk infrastruktur (S)

Dette arealet er avsatt til strømforsyningsanlegg.

§ 5.8 Parkeringsplass (SPA)

Dette arealet er avsatt til felles bakkeparkering. Regulerte parkeringsplasser skal kunne benyttes både som parkering i forbindelse med næringsvirksomhet og som gjesteparkering for boligbebyggelsen.

10 % av parkeringsarealet for næringsbebyggelse skal være avsatt til HC-parkering.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)

Innenfor dette arealet skal hensynet til friluftsliv og naturverdier være gjeldende. Enkle tilretteleggingstiltak for å fremme friluftslivsinteresser kan tillates etter godkjenning av kommunen.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Naturområde (GN)

Dette arealet skal bevares som et grønt område der eksisterende vegetasjon i størst mulig grad skal bevares og videreutvikles. Enkle tilretteleggingstiltak for å fremme friluftslivsinteresser kan tillates.

§ 7.2 Turveg (GT)

Områder regulert til turveg. Turveien skal opparbeides med enkel standard og være gruslagt med en bredde på inntil 2 meter. Innenfor Turveg merket GT2 kan det etableres trapp som adkomst ned til strandkanten.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Faresoner H320

Fare for 200-års stormflo (2090).

Ved etablering av tiltak lavere enn kote + 3,00 (NN2000), må nødvendige sikringstiltak mot stormflo gjennomføres.

§ 8.2 Støysone H220

Gul støysone iht. T-1442 basert på beregninger gjort langs Trondheimsveien og Hellandsjøveien.

Ved oppføring av ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse innenfor hensynsonen skal det gjennomføres detaljerte støyberegninger som grunnlag utforming av bygg og uteoppholdsarealer. Retningslinje for behandling av støy T-1442/2016 (eller nyere) skal legges til grunn.

§ 8.3 Hensynsone infrastruktur H140

Innenfor denne hensynsonen må det tas nødvendige hensyn til trase for fjernvarmerør ved plassering av tiltak.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Utomhusplan, visualiseringer, estetikk mm.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal utomhusplan for aktuelle delområder være godkjent. Utomhusplan skal inneholde følgende:

- Bygningers plassering og høyde
- Utforming av uteområder med høydeangivelser og materialbruk. Herunder kommer utearealer for opphold, lek og beplantning
- Eventuelle gjerder/sikring der dette er påkrevd ihht. TEK.
- Utvendig opplegg for renovasjon
- Utvendig belysning
- Frisiktsoner mot offentlige trafikkområder
- Atkomstforhold og eventuelle interne veier med snuplasser, parkeringsplasser og hente/bringe plasser, sykkelparkering og varelevering.
- Plasser av snøopplag

Øvrig dokumentasjon som skal følge byggesøknaden:

- Angivelse av hvordan estetikk ivaretas, herunder fargevalg og materialbruk.
- Angivelse av hvordan universell utforming ivaretas

§ 9.2 Vann, avløp, overvann og slukkevann

Det skal foreligge godkjent VA-plan før oppføring av nye bygninger kan igangsettes. Tekniske anlegg skal bygges etter den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge:

- Løsning for lokal overvannshåndtering
- Vann- og avløpsplan
- Løsning for tilstrekkelig brannvann for bygningene i området.

Føringer gitt i overordnet VA-plan, utarbeidet av Rambøll Norge AS (Februar 2020), skal legges til grunn for detaljplanlegging av vann, avløp og overvann i området.

Vann- og avløpsanlegg må være ferdigstilte før brukstillatelse/ferdigattest gis.

§ 9.3 Infrastruktur, veganlegg, renovasjon og leke- og uteoppholdsarealer

Før oppføring byggetillatelse for nye bygninger kan gis, skal det foreligge godkjente planer for utforming av infrastruktur for samferdsel (veg, fortau, gang-sykkelveg, gatelys, skilt etc.).

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor det enkelte byggeområde, skal følgende områder være opparbeidet;

Område	Krav til opparbeidelse
BKB1	o_SF2, SV1, SPA2, SPA5, SGG
BKB2	o_SF2, SGG, BUT1, GTT
BKB3	o_SF2, o_SF3, SPA4, SKV1, SF1,
BKB4	o_SF1, o_SF2, o_SF3, SPA4, SKV1, SF1,
BBB	o_SF2, SV1, SPA3, SGG, GT, o_SGS2
BKS1, BKS2	O_SF1, GTT, GT1, o_SGS2 o_SKV1, BUT2, BLK
BKS3, BKS4, BKS5	O_SF1, GTT, GT1, o_SGS2 o_SKV1, BUT1, BUT2, BLK
BFS	O_SF1, o_SKV1,

Nødvendig renovasjonsanlegg må være ferdigstilte før brukstillatelse/ferdigattest gis.

Dokumentasjon på at trafokapasitet og infrastruktur for strømforsyning er tilrettelagt for montering av EL-billadere, skal foreligge før det kan gis byggetillatelse.

§ 9.4 Støy

Før det kan gis byggetillatelse til boligbebyggelse i området BKB1, skal det foreligge en detaljert støyprosjektering av fasaden som vender mot nord. Dokumentasjon på at aktuelle støyreducerende tiltak er fulgt opp, skal vedlegges søknad om byggetillatelse.

§ 9.5 Fremmede arter

Det skal gjennomføres en befaringsplan for å kartlegge mulige forekomster av fremmede arter innenfor planområdet før anleggsarbeidet starter opp. Dersom det påvises forekomster av fremmede arter med høy eller svært høy risiko, skal disse samles inn og tildekkes og videre leveres til godkjent mottak.

§ 9.6. Grunnundersøkelser

Før igangsettingstillatelse kan gis for tiltak innenfor planområdet skal det dokumenteres at det er utført supplerende geotekniske vurderinger, og om nødvendig grunnundersøkelser, som sikrer at grunnforholdene har tilstrekkelig stabilitet i forhold til prosjekterte bygg.