

OMRÅDEPLAN FOR KVARTALET ORKDALSVEGEN, J.O RØMMESMOS VEG, SØSTER SIGNES VEI OG WILMANNSVEG

REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID: (5059)2020002.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 23.03.20

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart merket Norconsult, datert 23.08.2019, senest endret 23.03.20

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggels	B	(1110)
Bolig/ forretning/ kontor	BKB	(1802)
Uteoppholdsareal	BUT	(1600)
Renovasjonsanlegg	BRE	(1550)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	SKV	(2011)
Fortau	SF	(2012)
Gang-/sykkelveg	SGS	(2013)
Parkeringsplass	SPP	(2082)

Hensynssone

Frisiktsone H 140

Bestemmelsesområder

Vilkår for bruk av
arealer, bygninger og anlegg # 1, 2 og 3

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Plankrav

Ramme- og deletillatelse kan ikke gis før det foreligger detaljreguleringsplan for feltene B1, B2, B3, B4 og BKB 2 og BKB3 og bestemmelsesområde #2 og #3. Plankravet gjelder ikke for bestemmelsesområde #1 og BKB1.

Sammen med detaljreguleringen skal det gjennomføres egne geotekniske vurderinger og grunnundersøkelser, miljøtekniske undersøkelser og utarbeides en VA-rapport som også inkluderer vurderinger av overvann.

3.2 Utforming av uteområder og trafikkområder.

Alle uteområder og trafikkanlegg innenfor planområdet skal utformes slik at de tilfredsstillere krav til universell utforming.

3.3 Fjernvarme og alternative energikilder

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Nye bygg og rehabiliterte bygg med bruksareal større enn 400 m² og avstand på 150 meter fra rørledning innenfor planområdet har tilknytningsplikt til fjernvarmenettet. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil

være miljømessig bedre og dersom konsesjonær på byggesøknadstidspunktet ikke har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår.

3.4 Utomhusplan

Med søknad om tiltak innenfor planområdet skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500 evt. 1:200. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veier, stigningsforhold, materiale på veier, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, møblering av lekeplass og oppholdsareal, vinterbruk med snø lagring og hvordan tilgjengelig / universell utforming er ivare tatt.

3.5 Krav til anleggsfasen

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge en plan for bygge- og anleggsperioden. Planen skal redegjøre for renhold og støvdemping på byggeområdet og i tilknytning til transport i influensområdet. Planen skal redegjøre for driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold i forbindelse med støyende aktivitet i henhold til T 1442/ 16 kapittel 4. Planen skal vise trafikkavvikling i anleggsfasen og skal redegjøre for trafiksikkerheten for gående og syklende, inklusive skoleveg og beskrive eventuelle avbøtende tiltak. Planen skal vise utslippskrav (støy, avgasser) for maskiner, kjøretøy og annet utstyr. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- eller anleggstiltak kan igangsettes.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn-/helligdag(LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/ underentreprenør. Støygrensen for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se tabellen nedenfor:

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Fra 7 måneder til og med 12 måneder	6 dB
Fra 13 måneder til og med 24 måneder	8 dB
Mer enn 2 år	10 dB

3.6 Støy

Lydnivå innendørs i bebyggelse og på utendørs oppholdsareal innenfor planområdet skal tilfredsstillende krav fastsatt i rundskriv T-1442/2016 tabell 3.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07
Vei	$L_{den} 55$	$L_{5AF} 70$ dB

Alle utearealer skal ha tilfredsstillende støyforhold i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012. Uteområder skal aldri ha støyforhold over $L_{den} 55$ db.

3.7 Krav til universell utforming

Ute- og lekeareal innenfor planområdet skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming. Ved opparbeidelse av adkomster til møteplasser og renovasjonsanlegg skal det legges vekt på universell utforming, med framkommelighet og orienterbarhet.

3.8 Kulturvern/ kulturminner

Dersom det under arbeidet oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller uventede steinkonsentrasjoner må kulturminnemyndigheten underrettes umiddelbart, jfr. kulturminnelovens § 8.2.

3.9 Kjøreadkomster

Kjøreadkomster er vist på plankartet. Det tillates mindre justeringer av disse.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fellesbestemmelser

4.1.1 Plassering av ny bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser og i byggelinjer som er vist i plankartet. Mindre justeringer kan vurderes, så fremt gatestrukturen, solforhold og andre hensyn ivaretas.

4.1.2 Utforming av bebyggelse og byrom

Det skal legges vekt på å videreføre den stedlige arkitekturen med trekledning og fargebruk. Det tillates anlegg for solfangst på tak.

4.1.3 Parkering

Parkering under bakken skal være felles for boliger.

Nærings- og gjesteparkering skal være offentlig og skje på areal avsatt til parkering (o_SPP3)

Det skal avsettes areal til bilparkering etter krav i kommuneplanens arealdel:

Kategori	Grunnlag per	Bil	Sykkel
Bolig	Mindre enn 70 m ² BRA	Min 1 i garasje	Min 1
	70 m ² BRA eller større	Min 1,5, derav 1 i garasje	Min 2
Kontor, tjenesteyting	100 m ² BRA	Min 1/Maks 1,5	Min 0,7
Forretning	100 m ² BRA	Min 2/Maks 4	Min 0,7
Industri og verksted	100 m ² BRA	Min 0,3/Maks 0,8	Min 0,2

10% av parkeringen skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplasser per leilighet i parkeringskjeller.

4.1.4 Støy

Alle boenheter skal ha minimum ett soverom med vindu/balkongdør med luftemulighet i fasade med støy under grenseverdien for gul støysone for veitrafikk, $L_{den} \leq 55$ dB.

Bygningsmessige tiltak på fasade kan brukes som tiltak for å sikre at støynivå utenfor luftvindu blir tilfredsstillende.

Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442:2016 for veitrafikk.

4.2 Bolig/ Forretning/ kontor BKB 1

Utforming

Området skal brukes til bolig/ forretning/ kontor.

1.etasje skal benyttes til forretning/ kontor. Det tillates også boliger i 1.etg. Inngangsparti skal være universelt utformet.

Bebyggelsen skal plasseres i de byggelinjer som er vist på plankartet. Yttervegg i 1.etg mot Orkdalsvegen kan trekkes tilbake 2,5 meter fra byggelinje.

Balkonger, trapper og nedkjøring til parkeringsanlegg tillates plassert maksimalt 1 meter utenfor viste byggelinjer.

Maks gesimshøyde målt fra fortau i Orkdalsveien settes til 12 meter.

Maks gesimshøyde målt fra fortau i J.O. Rømmesmos vei settes til 15.5 m.

Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak, med trekledning, og i farger som er tilpasset nabobebyggelsen. Utformingen av fasaden ut mot Orkdalsveien skal gis spesiell oppmerksomhet. Svalgangen ut mot Orkdalsvegen skal deles opp for å hindre monotoni.

Det tillates etablert takhage over 3 etasje langs Orkdalsvegen.

Det tillates etablert sammenhengende parkeringsanlegg under bakken.

Maks BYA = 62%. Parkering kjeller og boder i sokkel skal ikke regnes med i grad av utnytting. Del av parkeringskjeller som stikker opp over terreng skal ikke medtas i BYA.

Det tillates etablert maks 30 leiligheter.

Det tillates maks 3 etasjer mot Orkdalsvegen.

Det tillates maks 4 etasjer mot J.O Rømmesmos vei – 4 etg skal trekkes minimum 6m inn fra Orkdalsvegen.

4.3 Bolig/ forretning/ kontor BKB 2 og 3

Utforming

Området skal brukes bolig/ forretning/ kontor. 1.etasje skal benyttes til forretning/ kontor. Inngangsparti skal være universelt utformet. Bebyggelsen skal oppføres i byggelinje.

Maks gesimshøyde målt fra fortau i Orkdalsveien er 12 meter. Det tillates maks 3 etasjer mot Orkdalvegen.

Det tillates etablert takhager. Det tillates etablert sammenhengende parkeringsanlegg under bakken.

Bebyggelsen ut mot Orkdalsveien skal utformes med trekledning og i farger som er tilpasset nabobebyggelsen. Utformingen av fasaden ut mot Orkdalsveien skal gis spesiell oppmerksomhet.

4.4 Bolig B1, B2, B3 og B4.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor avsatte byggelinjer og byggegrenser. Det tillates maks 3 etasjer.

Bebyggelsen skal ha skråtak som skråer mot sør og nord og skal oppføres i trekledning og farger som er tilpasset nabobebyggelsen.

Det tillates etablert sammenhengende parkeringsanlegg under bakken.

4.5 Bolig B5 og B6

Området skal benyttes til boligformål

4.6 Renovasjonsanlegg

Feltet skal benyttes til renovasjonsanlegg

4.7 Uteoppholdsareal

Det tillates at uteoppholdsareal legges på tak til parkeringskjeller og i takhage over 3 etasje i BKB1 langs Orkdalsvegen.

Det skal legges til rette for at uterommene blir en sosial møteplass for alle aldersgrupper og skal utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

5.1 Kjøreveg/ fortau og gang-/sykkelveg

Vegareal o_SKV skal være offentlig.

Vegareal f_SKV skal være felles for B1 og B2.

Fortau o_SF1 og o_SF2 skal være offentlig.

Gang- og sykkelveg o_SGS skal være offentlig og bygges med 3,5m bredde.

5.2 Parkeringsplass o_SPP 1, 2 og 3

Området skal benyttes til parkeringsplass.

o_SPP 1 er skal benyttes til offentlig parkering

o_SPP2 er forbeholdt parkering for forflytningshemmede.
o_SPP3 (på parkeringskjeller) er offentlig parkeringsplass hvor det tillates 7 parkeringsplasser.

§6 HENSYNSSONE H_140 1 og 2

§ 6.1 Frisiktsone

Det tillates ikke oppført gjerder, hekker eller andre ting som kan hindre sikten innenfor frisiktsonen.

§ 7 BESTEMMELSEOMRÅDE 1, 2 og 3

7.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Det tillates etablert parkeringskjeller innenfor dette området på nivå 0.

8 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal være godkjent av kommunen før det blir gitt igangsettingstillatelse. Utomhusplanen skal være detaljert og kotesatt i målestokk 1:500 evt. 1:200. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, materiale på veger, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, møblering av lekeplass og oppholdsareal, vinterbruk med snø lagring og hvordan tilgjengelig / universell utforming er ivarettatt.

8.2 Renovasjon, vann- og avløpsplan

Før igangsettingssøknad kan godkjennes, skal det foreligge godkjente tekniske planer for renovasjon, vann og avløp. Planene skal godkjennes av Orkland kommune og redegjøre for hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg kan inngå i en helhetsløsning for området. Plan for vann- og avløp skal vise eventuelle behov for omlegging av eksisterende ledninger og for valg og plassering av fordrøyningsløsning.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Ferdigstillelse av uteareal

Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før boligene kan tas i bruk.

9.2 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder felles adkomst felles avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltak.

9.3 Parkering

Parkering i parkeringskjeller skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boliger.

9.4 Sykkelparkering

Sykkelparkering skal være ferdig opparbeidet før det gis bruksattest på boligene.

9.5 Tiltaksplan for forurensede masser

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

I anleggsperioden skal tiltak i samsvar med vedlagte tiltaksplan følges.

9.6 Geoteknisk prosjektering

Forhold kommet frem i teknisk grunnundersøkelse må tas hensyn til ved anleggsgjennomføring, se rapport fra Rambøll for ST-gården.

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

9.7 Erstatning for parkeringsplass

Før det gis igangsettingstillatelse til å bygge ut felt B1 og B2 må det være sikret en ny lokalisering og opparbeidelse av parkeringsplass med tilsvarende antall plasser i nærheten av Idrettsparken.