

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering Ølsholmskjæret

Dato for siste revisjon bestemmelsene: 08.08.2023

Dato for siste revisjon plankart: 06.06.2023

DATO FOR GODKJENNING: xx.xx.20xx

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 06.06.2023

§ 2 REGULERINGSPLANENS FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for å utvikle Ølsholmskjæret til et offentlig friluftsområde for befolkningen i kommunen, nabokommunene og tilreisende. Ølsholmskjæret er statlig sikret av Miljødirektoratet som friluftsområde. Området skal opparbeides med ulike funksjoner og aktiviteter.

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Naust (1589)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Annen veggrunn – teknisk areal (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkeringsplasser (2082)

Grønnstruktur

- Friområde (3040)

Hensynssoner

- Frisikt (140)

Bestemmelsesområder

- Utforming (#1-3)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Offentlige områder

Områder merket «o_» på plankart skal være offentlige.

§ 3.2 Kryssing av fylkesveg 800

I forbindelse med igangsettingstillatelse innenfor planområdet må det vises hvor og hvordan kryssing av fylkesveg 800 for myke trafikanter skal skje. Trafikksikkerhet ved kryssing må vektlegges.

Krysningspunkt med tilhørende landingsareal skal utformes i hht Statens vegvesens håndbok N100.

§ 3.3 Geoteknisk oppfølging

Alt areal regulert til friområde som ligger øst for BF krever nærmere stabilitetsvurderinger og beregninger før eventuell utnyttelse av disse områdene.

For hele planområdet skal tiltak følge rådene/anbefalingene i Multiconsults rapport 415836 tilhørende saken, datert 24.05.13.

For hele planområdet skal tiltak følge rådene/anbefalingene i Multiconsults rapport tilhørende saken, datert 21.12.21.

§ 3.4 Kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) §8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhet- og varslingsplikten overholdes.

§ 3.5 Universell utforming

Friområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Universelt utformet gangforbindelse, med turvegstandard, skal etableres mellom o_FO og o_P.

§ 3.6 Fremmede arter

Det tillates ikke planting av fremmede arter.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)

Maksimalt tillatt utnyttelse er 20 % BYA.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 7 meter og mønehøyde 8 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal være maksimalt 1 boenhet på eiendommen.

§ 4.2 Naust (N)

Naust kan ikke innredes for overnatting og beboelse.

Maksimalt tillatt gesimshøyde for bebyggelse er 3,0 meter

Det tillates maksimalt 55 kvm grunnflate for naust i området.

Det tillates kun oppført 1 naust på eiendommen.

Det tillates ikke oppføring av gjerde.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG ANNEN TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlig kjøreveg (o_KV2)

Kjøreveg skal opparbeides med bredde 5,0 meter, med utforming i hht Statens vegvesen håndbok N100. Kjørevegen skal gi adkomst til friområdets parkeringsplass o_P og til BF.

§ 5.2 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Annen veggrunn – grøntareal skal fungere som snøopplag.

Det tillates å benytte annen veggrunn – grøntareal til grøft for drenering og rekkverk.

§ 5.3 Annen veggrunn – teknisk areal (o_AVT)

Arealer merket med formål o_AVT kan benyttes til snøopplag, manøvreringsareal, grøfter, skjæring, mur og tekniske anlegg som ikke er til hinder for fremtidig utvidelse av fylkesveg eller gang-/sykkelveg. Ved behov kan parkeringsplass o_P justeres slik at annen veggrunn berøres.

§ 5.4 Kollektivholdeplass (o_KH)

Kollektivholdeplass skal utformes etter utbedringsstandard iht. gjeldende utformingskrav i Statens vegvesens håndbok N100. ~~vegnormat.~~

§ 5.5 Parkeringsplasser (o_P)

Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

§5.6 Fortau (o_FO)

Fortauet skal kobles til nærmeste avkjørsel i vest og gangforbindelse inn i friområdet. Tilkoblinger skal være uten nivåsprang i gangbane.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Friområde (o_FRI)

Området kan opparbeides med funksjoner som innbyr til bruk av området.

Eksempler på dette er tilrettelegging for svømmeundervisning, sjøbasert friluftsliv, hengekøyeovernatting, lekeplass, sandvolleyballbane, strand, plattinger, terrasser, avfallshåndtering tursti, grillplass, benker, rasteplasser og informasjonstavler om Gaulosen marine verneområde.

Beplantning av ny vegetasjon er tillatt. Fortrinnsvis bør det likevel være fokus på å ivareta vegetasjonen som finnes i området. Særlig eksisterende vegetasjon mellom dagens strandsone og jordbruksområde bør bevares.

Nye turveier i friområdet skal anlegges slik at de kan brukes til drift av friområdet og til å betjene felt N.

Byggegrensen til friområdet er 15 meter fra senterlinjen til fylkesvegen.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt (H140)

Innenfor hensynssone – frisikt skal eventuelle sikthinder ikke være høyere enn 0,5 meter over primærvegens kjørebanelivå.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 8.1 Utforming (#1, #2 og #3)

Innenfor bestemmelsesområdene #1, #2 og #3 tillates det oppført bygninger som er i samsvar med formålet friområde og som tjener områdets bruk for allmennheten.

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates maksimal gesimshøyde 4,5 meter.

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates maksimal gesimshøyde 3,0 meter.

Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates maksimal gesimshøyde 3,5 meter.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

o_KH (kollektivholdeplass) med tilhørende o_FO (fortau) og gangforbindelse til o_P (parkeringsplass) skal være ferdig opparbeidet samtidig med o_KV2 (adkomstveg) og o_P.

Trafikksikker kryssing for myke trafikanter over Fv. 800 skal være etablert før opparbeidelse av o_FRI.

§ 10 GJENNOMFØRINGSAVTALE

§ 10.1 Før opparbeidelse av anlegg i felt o_KH (kollektivholdeplass), o_FO (fortau) o_AVG, og o_KV2 (adkomstveg) skal det foreligge en godkjent gjennomføringsavtale med vegeier Fv. 800 / Trøndelag fylkeskommune, og teknisk plan skal være godkjent av sektormyndighet.

§ 10.2 For fremtidige tiltak i o_KV1 (Fv. 800) og o_AVG, som berører o_AVT, skal det lages en gjennomføringsavtale som skal godkjennes av vegeier Fv. 800 / Trøndelag fylkeskommune.