

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR:

Ørin nord

Verdal kommune

Planen er datert 11.09.2007, sist revidert 05.11.2007

Vedtatt av Verdal kommunestyre i møte den 19.11.2007, sak 109/07



1. DEFINISJONER

1.1 Kommunens faste utvalg for plansaker er i det følgende kalt FUP.

2. GENERELT

2.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense

2.2 Planområdet er inndelt i områder med følgende formål:

- Byggeområder: Område for industri / lager
 Annet byggeområde, Ramsar-senter
- Offentlige trafikkområder: Kjøreveg
 Annen veggrunn
 Gang- og sykkelveg
- Offentlige friområder: Park / turveg
 Friområde i sjø og vassdrag
- Spesialområder: Parkbelte i industriområde
 Friluftsområde i sjø og vassdrag

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Før det gis tillatelse til fradeling av tomter eller byggetillatelse skal det foreligge en godkjent bebyggelsesplan som ivaretar best mulig landskapstilpasning gjennom utforming og plassering av bebyggelsen, tekniske installasjoner, veger, felles parkeringsløsninger og beplantning.

3.2 Samtidig med byggesøknad skal det innenfor hele tomta framlegges plan for den ubebygde delen av tomta, som viser parkeringsløsninger, samt opparbeidelse og beplantning av utomhusarealet. Av hensyn til nærmiljø og klima skal det etableres vegetasjonsbelter i aktuelle tomtedeler, 3 m på hver side av tomtedele. Den delen av tomten som ikke er bebyggt skal opparbeides og holdes ryddig. Utomhusområdene skal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.

- 3.3 Før oppfylling av nye områder eller uttak av masse i sjøen oppstartes, må det gjennomføres nødvendige undersøkelser av grunnforholdene og eventuelle miljøgifter i massene. Det skal også foreligge nødvendige tillatelser etter Havne- og farvannsloven og Forurensningsloven (mudringstillatelse).

4. BYGGEOMRÅDER

- 4.1 Innenfor område for industri / lager tillates oppført bygninger og anlegg for dette formålet med tilhørende kontorlokaler. Den enkelte tomt kan ha bebygd areal BYA mellom 10 og 40 %.

Virksomhet som etter kommunens skjønn medfører særlige trafikk- eller miljølemper eller er til fare for omgivelsene tillates ikke. Anbefalte grenser i "Retningslinjer for støy i arealplanlegging" (T-1442) tilfredsstilles fullt ut. Kravene gjelder både for den enkelte virksomhet og den totale støybelastningen for hele området.

Det skal opparbeides parkeringsplass på egen tomt for dette formålet med tilhørende kontorlokaler som dekker behovet for minimum 1 bil pr. 100 m² bruksareal industri-/lagerbygg og 1 bil pr. 50 m² bruksareal kontorbygg. Løsninger med felles parkeringsanlegg skal tilstrebes.

I områdene tillates ikke oppført boligbygg. FUP kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet og lignende, dersom helserådet samtykker, og det etter kommunens skjønn er nødvendig for virksomhetenes drift.

- 4.2 Innenfor området regulert til annet formål Ramsar-senter kan det tillates oppført bygninger og anlegg knyttet til senteret.

Tomta kan ha maksimalt bebygd areal BYA = 25%, og bygningers største høyde (møne eller øverste gesims) skal ikke overskride 9 m. Tilsvarende høyde for fugletårn settes til 11 m. Høyden måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygninger.

Ved behandling av byggesøknad skal kommunen påse at bebyggelsens form, fasader og synlige materialer får en god utforming, og harmonerer med omgivelsene.

5. TRAFIKKOMRÅDER

- 5.1 Det skal opparbeides jernbanespor, kjøreveger og gang-/ sykkelveger som vist i planen. Skjæringer og fyllinger skal isåes, eller behandles på annen tiltalende måte.

6. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

- 6.1 Områdene skal brukes til friluftaktiviteter og rekreasjon for allmennheten. Byggverk og anlegg som fremmer allmennhetens bruk av området kan tillates. Områdene skal opparbeides etter en detaljert plan som godkjennes av kommunen.

7. SPESIALOMRÅDER

- 7.1 Parkbelter skal gi best mulig skjerming. Det tillates ikke bebyggelse eller lagring innenfor området.
- 7.2 Innenfor området regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag skal eksisterende steinmolo fjernes. Dette arbeidet skal utføres innenfor det tidsrom som etter kommunens skjønn vil være minst forstyrrende for fugle- og dyrelivet i området.