



Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025

Planbeskrivelse
Bestemmelser
Retningslinjer



Orkdal kommune

Kommunestyrets forslag 09.04.2014





KOMMUNEPLANENS AREALDEL ORKDAL KOMMUNE

INNSPILL OG KONSEKVENSVURDERING

Oppdragsnavn: Kommuneplanens arealdel 2014

Oppdragsgiver: Orkdal kommune

Revisjon	00
Dato utarbeidet	26.3.14
Utarbeidet av	Sissel Enodd
Kontrollert av	Ingrid Voll, Tor Wongraven

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
001	9.5.14	Iht kommunestyrets vedtak sak 20/14 den 09.04.14

INNHOOLD

1	OM KOMMUNEPLANENS AREALDEL	4
2	PLANFORUTSETNINGER.....	4
2.1	Trondheimsregionen	4
2.2	Kommuneplanens samfunnsdel.....	4
2.3	Gjeldende arealdel og delplaner	5
2.4	Planprogram	5
3	OVERORDNET PLANGREP	6
3.1	Regionsenter.....	6
3.2	Sentrumsområdene.....	6
3.3	Grendene.....	6
3.4	Fritidsbebyggelse.....	6
4	AREALFORMÅL OG ENDRINGER PLANKARTET	7
4.1	Områder for bebyggelse og anlegg	8
4.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	11
4.3	Grønnstruktur	13
4.4	Landbruks-, natur- og friluftformål	13
4.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.....	14
4.6	Hensynssoner	14
4.7	Båndleggingsområder.....	14
	PLANBESTEMMELSER.....	15
1	Generelle bestemmelser (pbl § 11-9).....	15
2	Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr 1 og §11-10).....	18
3	Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl §11-7 nr. 2 og §11-10).....	22
4	Grønnstruktur (pbl §11-7 nr. 3 og §11-10)	22
5	Landbruks, natur og friluftsområder (pbl§11-7 nr. 5 og §11-11)	23
6	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone (pbl §11-7 nr. 6 og §11-11)	23
7	Hensynssoner (pbl §11-8 a-f og §12-6)	24
	RETNINGSLINJER	25
	Retningslinjer for planlegging og saksbehandling i byggeområdene	25
	Retningslinjer for bygging av naust (vedtatt av HF 25.10.05)	25
	Retningslinjer for bygging langs Orkla, felles for Orkdal, Meldal og Rennebu kommuner	26

VEDLEGG

Innspill og konsekvensvurdering

1 OM KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kommuneplanens arealdel er en plan for forvaltning av kommunens arealer. Den omfatter alt areal, både land- og vannareal.

Kommuneplanens arealdel gjelder hele kommunen og erstatter tidligere arealdelen som ble vedtatt i 2007, kommunedelplan for Orkanger, Fannrem og Gjølme og strandsonenplan. Arealdelen består av plankart, planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer.

Plandokumenter:

- Plankartet viser den arealbruk som planen fastlegger og som sammen med bestemmelser, fastlegger den juridisk bindende arealbruken. Ny arealdel gjelder foran, men opphever ikke formelt, tidligere vedtatte reguleringsplaner. Ny arealdel til kommuneplanen setter til side rettsvirkningene av eldre reguleringsplan så langt det er motstrid mellom planene.
- Bestemmelser fastlegger juridisk bindende forutsetninger for arealbruk
- Retningslinjer er veiledende for saksbehandling
- Planbeskrivelsen forteller om mål og forutsetninger som ligger til grunn for arealdisponeringen i plankartet med bestemmelser – og er dette dokumentet.
- Innspill og konsekvensvurdering beskriver innspill som er kommet til revisjonen og konsekvenser ved endret arealbruk
- Saksfremlegg til politisk behandling beskriver blant annet saksgangen, medvirkning og vedtak

2 PLANFORUTSETNINGER

Nasjonale mål og rammer gis gjennom en rekke stortingsmeldinger og offentlige utredninger. Det er også gitt rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser for en rekke områder som berører arealplanleggingen. De nasjonale målene er tilgjengelig på www.planlegging.no

I tillegg har Orkdal egne mål for arealpolitikken som er gitt i både egne og regionale planer. Disse er beskrevet under.

2.1 Trondheimsregionen

Arbeidet med IKAP 2 er i gang. Forslag til IKAP 2 vil komme etter behandlingen av denne kommuneplanen. En av strategiene i strategisk næringsplan for Trondheimsregionen er tilgang på tomteareal som konkurransefortrinn. Kommunene må sørge for at det er nok ferdig regulert næringsareal.

2.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel er kommunens styringsdokument som legger målene og strategiene for utvikling av kommunen mange år fremover. Kommuneplanens arealdel skal følge opp disse målene ved å sette rammer for arealbruken flere år fremover. Ved planlegging av arealbruken må derfor kommunen først se på hvilke mål og strategier som er fastsatt, og deretter planlegge ut fra disse.

Kommuneplanens samfunnsdel 2013-2025 ble vedtatt av kommunestyret i sak 57/13 gir overordna mål og strategier. Samfunnsdelen legger til grunn at det skal sikres god tilgang på arealer til bolig og næring. Viktige strategier for arealplanleggingen er:

- Sikre god tilgang på arealer til bolig og næring
- Fortetting i sentrum og samtidig ta vare på og videreutvikle grønne områder
- Ivareta landbrukets produksjonsgrunnlag gjennom aktivt jordvern
- Samordne areal- og transportplanleggingen for å begrense behov for transport.
- Ivareta biologisk mangfold og verdifullt kulturlandskap
- Samordne forvaltning av natur, friluftsliv og kulturminner for å løse utfordringer innen folkehelse, miljø og klima

2.3 Gjeldende arealdel og delplaner

Gjeldende arealdel ble vedtatt 24.10.07. Kommunedelplan for Orkanger, Fannrem og Gjølme ble vedtatt 15.12.10 og Strandsoneplan ble vedtatt 15.12.10. Disse planene er lagt til grunn for, og innarbeidet i planforslaget. Ny arealdel avløser alle disse tre planene.

2.4 Planprogram

Planprogram for arbeidet ble fastsatt av formannskapet den 23.01.13. Planprogrammet sier at revisjonen skal baseres på at:

- Kommunedelplan for sentrumsområdene Orkanger, Fannrem og Gjølme (2010) og for strandsonen (2011) er nylig vedtatt etter omfattende prosess. Det er derfor naturlig å ha hovedfokus på de øvrige områdene.
- Havneområdet må også utredes med tanke på sannsynlig utvidelse.
- Det har også kommet opp spørsmål om arealbruken i hovedgata på Fannrem. Det er flere ledige forretningslokaler.
- Avgrensing av områder for spredt boligbebyggelse (LNF-sone 2) skal vurderes med tanke på nasjonale føringer for samordna areal og transport. I forhold til dette er det ønskelig med en gjennomgang av gitte dispensasjoner.
- Boligbyggingen har de siste årene vært lav. I gjeldene plan er det avsatt tilstrekkelig områder for boligbygging. Er ikke områdene attraktive nok, er det for dyrt å bygge ut? Skal kommunen ha en mer aktiv rolle som tilrettelegger?
- Behovet for revidering/fornyelse/oppheving av eldre reguleringsplaner forutsettes løst ved at sluttvedtak av kommuneplan går foran tidligere reguleringsplaner der det ikke er samsvar, og at det stilles krav til ny detaljregulering i områder hvor det er behov for det og i områder hvor det kan skje nybygging etter grundigere analyser. Det må vurderes å opprette hensynsoner som stiller krav om felles plan for flere eiendommer. Kommunen har enkelte «disposisjonsplaner» vedtatt på 70-tallet. Det forutsettes at ny kommuneplan skal gå foran og det må vurderes om disse områdene skal tas ut eller at det stilles krav til detaljplanlegging etter Plan- og bygningsloven (PBL), eventuelt at områdene vurderes som ferdig utbygd.
- Byggeområder for bolig- og fritidsbebyggelse må vurderes i forhold til infrastruktur: Muligheter for veg, vatn, avløp, strøm.

3 OVERORDNET PLANGREP

3.1 Regionsenter

Orkdal er regionalt tyngdepunkt for blant annet handel, industri og idrett. Sentrumsområdene skal fortettes og utvikles med varierte tilbud for regionen. Regionalt handelssentrum styrkes ved at det blir mulig å etablere forretninger for plasskrevende på Laksøra og Beitøra. Muligheter for utvikling av Orkdal havn til regional havn, nye næringsområder og videre utvikling av regionale idrettsanlegg i Idrettsparken og Tråvparken styrker Orkdal som regionsenter.

3.2 Sentrumsområdene

Fannrem- Orkanger- Råbygda skal utvikles til en småby med en kompakt levende bykjerne med attraktive sentrumsfunksjoner innen gangavstand slik at behovet for transport med privatbil reduseres til et minimum og i stor grad erstattes av kollektivtilbud. På Orkanger skal dagligvarehandel, bevertning, hotell/overnatting, tjenesteyting, kontor skal forbeholdes sentrumsområdet (rød strek).

Elva Orkla og nærområdene skal sammen med områdene ved Idrettsparken og Gammelosen bli sentrale sammenhengende friområder for befolkningen. Boligbyggingen i sentrumsområdet skal skje uten at nye områder med fulldyrka jord tas i bruk. Behovet for nye boliger skal hovedsakelig dekkes gjennom fortetting og boliger i kombinasjon med forretningsbygg slik at eksisterende infrastruktur utnyttes. Det skal arbeides for 100 % dekning av fjernvarme innen 2020.

3.3 Grendene

Planen skal bidra til levende grendesamfunn og et aktivt jordvern. Arealer for boligbygging i grendene er løst med byggeområder enkelte steder samtidig som Orkdalsmodellen med LNF-områder der spredt utbygging kan tillates, er videreført.

3.4 Fritidsbebyggelse









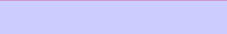

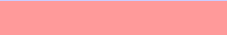


















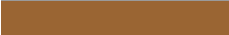






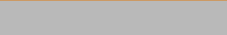

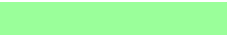



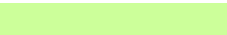



Områder for fritidsbebyggelse er vurdert i forhold til muligheter for veg, vatn, avløp, strøm. Byggeområder og LNF soner med muligheter for spredt utbygging der det ikke er mulig med fellesløsninger for vann og avløp, er tatt ut av planen. Eksisterende fritidsbebyggelse som ligger utenfor byggeområdene ivaretas gjennom bestemmelse til LNF-områdene.

4 AREALFORMÅL OG ENDRINGER PLANKARTET

Plankartet viser arealformål som viser hva ulike områder kan tillates brukt til. For enkelte arealer er det i tillegg vist hensynssoner hvor spesielle hensyn som skal ivaretas. Arealformålene skiller mellom eksisterende og framtidige områder. De eksisterende er en videreføring fra planer som er vedtatt tidligere. Eksisterende områder er vist med en lys fargenyansse og framtidige er vist med en sterkere fargenyansse.

Det er gjort flere små endringer i plankartet som ikke kommenteres spesielt. Det kan f.eks være at arealbrukskategorier samkjørt med eiendomsgrenser, endringer der arealkategori og bestemmelse har vært motstridende, oppdatering av kart i samsvar med vedtak om f.eks dispensasjoner siden siste revisjon.

Tabellen under viser arealformål og hensynssoner som er angitt i plankartet:

Formål	SOSI-kode	Nåværende	Framtidig
Bebyggelse og anlegg:			
Boligbebyggelse	1110		
Fritidsbebyggelse	1120		
Sentrumsformål	1130		
Kjøpesenter	1140		
Forretninger	1150		
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		
Fritids- og turistformål	1170		
Råstoffutvinning	1200		
Næringsbebyggelse	1300		
Idrettsanlegg	1400		
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500		
Uteoppholdsareal	1600		
Grav- og urnelund	1700		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
Veg	2010		
Bane	2020		
Havn	2040		
Hovednett for sykkel	2050		
Kollektivknutepunkt	2070		
Parkering	2080		
Grønnstruktur			
Grønnstruktur	3001		
Naturområde, Turdrag, Friområde, Park	3020-3050		
Landbruk, natur og friluftsliv			
LNF-areal for nødv. tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næring	5100		
LNF-areal for spredt boligbebyggelse	5210		

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Ferdsl, Farled, Småbåthavn

Drikkevann

Naturområde Friluftsområde

Soner med særlig angitte hensyn

Faresone

Sikringsone, Infrastruktursone

Hensynssone

Båndleggingsone

SOSI-kode

6001

6100-6300

6500

6600, 6700

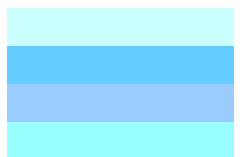
310-390

110.,410.,810...

510-580

710-750

Nåværende



Framtidig



4.1 Områder for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Boligbebyggelse

De fleste innspillene til planarbeidet er forslag til nye boligområder. Tabellene under viser områder som er vist til framtidige områder for boligbebyggelse i planforslaget og områder som er tatt ut.

NYE OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE			
OMRÅDE	Daa	Ant boliger	Kommentar
Orkanger			
Rømmesbakkan	12	20	Sikkerhet mot ras må ivaretas i reguleringsplan. Området kan ikke tas i bruk før kraftlinje er fjernet
Geitastrandveien, Moan-Grønøra	7,2	25-30	Grønnstruktur mellom Orkla parken og Idrettsparken må ivaretas gjennom regulering og utbygging
Lysthusflata			Videreført som unntatt rettsvirkning fra gjeldende plan
Kleivan, utvidelse			Videreført som unntatt rettsvirkning fra gjeldende plan
Fannrem			
Sentrum 32/54		0	Endring iht gjeldende arealbruk
Momarkedet		52	Forslag til reguleringsplan er lagt ut til off. ettersyn
Gisvold	7	20	
Grøtte krets			
Risli, Knykvegen	153	100	
Ustjåren	ca 900	300-1500	
Lefstad	15,8	8-10	
Årlivoll krets			
Vormstad camping	14,8	40	Krav om trygg kryssing av fv. 65
Vormstad park	9	30	Krav om trygg kryssing av fv. 65
Haugeråa, Solbu		3	Utbygging kan skje iht kommuneplanen
Svorkmo	8	14	
Hoston skole		1	Utbygging kan skje iht kommuneplanen
Hoston mek	7,6	0	Endring iht gjeldende arealbruk
Hoston		3	Utbygging kan skje iht kommuneplanen
Hoston		3	Utbygging kan skje iht kommuneplanen
Hoston		3	Utbygging kan skje iht kommuneplanen
Hoston	30	3	Utbygging kan skje iht kommuneplanen
SUM		Ca 320	

OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE SOM ER TATT UT			
Orkanger	Daa	Ant boliger	Kommentar
Øst for Orkanger st.	60	240	Pga usikkerhet om grunnforhold og total boligreserve
Glattkjøringsbanen og Campingplassen	60	240	Endres til opprinnelig regulering iht vedtak i kommunestyret 9.4.14
Fannrem			
Gisvold	17	20	Reg. 2005, ikke initiativ/intr forutbygging. 5 daa dyrka mark
Grøtte krets			
Torshus/Risli	79	70	Dyrket mark/kornjord i dag
Årlivoll krets			
Svorkmo	5,5	10	Dyrket mark
Hoston	16	15	Dyrket mark
Hele kommunen			
LNF sone 2		84	Dyrket mark, areal og transport, trafiksikkerhet
SUM		Ca 670	

4.1.2 Fritidsbebyggelse

Byggeområder for fritidsbebyggelse der det ut fra dagens kunnskap er mulig å etablere felles løsninger for avløp i henhold til dagens lovverk, er videreført som byggeområder. Områder hvor det ikke er bygd, eller er egnet for utbygging og områder hvor det ikke vurderes å være mulig å etablere felles avløpsløsninger er endret til LNF-område.

Det er gitt bestemmelse, og definert bestemmelsesområder, der det er krav om at godkjent avløpsplan og/eller reguleringsplan må foreligge før utbygging kan starte.

Planen viser ett mindre framtidig byggeområde for fritidsbebyggelse i Hoston. Innenfor reguleringsplanen for Hardmoen er et betydelig antall tomter "frigitt" fra faresone høyspenningsanlegg da de ikke lenger er aktuelle.

4.1.3 Sentrumsformål

De mest sentrale områdene på Orkanger og Fannrem er vist som sentrumsformål. I denne arealkategorien inngår både forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, boliger herunder også nødvendige grønne (ute-) areal til bebyggelsen. Det er krav om ny reguleringsplan for disse områdene dersom tiltakene ikke er i samsvar med eksisterende reguleringsplan.

I Fannrem sentrum er området på begge sider av Orkdalsvegen mellom, Thamshavnbanen og Øyasætergården endret fra forretningsformål til sentrumsformål. I tillegg er et område sør for Fannremsgården endret fra boligformål til sentrumsformål.

4.1.4 Kjøpesenter

OTI med tiliggende forretninger og Amfi-senteret er vist som kjøpesenter. Det er knyttet bestemmelser om rekkefølge, utnyttning, parkeringsdekning mv til formålet.

4.1.5 Forretninger

Forretninger på Orkanger og Fannrem og lokalbutikker i grendene hører under dette formålet. Bestemmelser definerer områder på Orkanger hvor det ikke skal være forretninger for ikke plasskrevende varer.

Sentrumsavgrensningen (rød strek) definerer et område som skal forbeholdes detaljhandel for ikke plasskrevende varer. Området er avgrenset av Lærer Sølbergs gate, Njardargate t.o.m. eiendommen 1/237 i nord, Thamshavnveien og E 39 t.o.m. Shell Bårdshaug i øst, langs Løypstrengen nordover til rundkjøring og fv. 700 i sør, østsida av Orkla fra Bårdshaug bru til industriområdet på Grønøra, grense mellom grønnstruktur og næringsområde til OTI, langs grensa mellom OTI og eiendommen 257/122 fram til Grønørveien, langs Grønørveien fram til kryss med Tverradkomsten, gjennom idrettsparken langs adkomstvegen og ned til Gammelosen, langs Gammelosen på østsida til Lærer Sølbergs gate nord for kirkegården i vest.

4.1.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

I Hoston er det vist et areal til kombinert formål tjenesteyting og fritids- og turistformål for å kunne bygge nytt forsamlingshus og tilrettelegge for camping.

På Laksøra og Beitøra er formål for områder som i gjeldende plan var vist til forretnings- eller næringsområder vist til kombinert formål forretninger/næringsbebyggelse. Sentrumsavgrensningen i gjeldende plan er videreført gjennom bestemmelser.

På Beitøra og Laksøra tillates næringsvirksomheter for lettere industri, håndverk, verksted, lager, bensinstasjon/vegserviceanlegg, transportvirksomhet samt kontor til egen virksomhet. I tillegg tillates forretninger for plasskrevende varer som biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskoler/hagesenter.

4.1.7 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting

Alle skoler og off. institusjoner hører under dette formålet. Areal for utvidelse av Gjølme skole, Rianmyra barnehage, Orkdal vidaregåande skole og parkeringsplassen ved Orkdal kirke er videreført i planen. De andre skolene og barnehagene vurderes å ha tilstrekkelig areal for utvidelse. Området mellom OTI og Sponplanen er også vist til offentlig tjenesteyting. Formål for Gjølme barnehage og Svorkmo barnehage er i samsvar med gjeldende bruk endret fra bolig til tjenesteyting.

4.1.8 Fritids- og turistformål

Eksisterende utleiehytter og campingplasser er vist til fritids- og turistformål.

4.1.9 Råstoffutvinning

Flere områder for grusuttak og steinbrudd er vist i til råstoffutvinning. Det forutsettes gjennom bestemmelse at det foreligger reguleringsplan og driftsplan før brudd/uttak igangsettes eller utvides. Grustak på Rønningen er vist som et nytt, eksisterende, område til råstoffutvinning. Området inngår i godkjent reguleringsplan med formål masseuttak og uttaket skal iht denne være avsluttet inne 2020.

4.1.10 Næringsbebyggelse

Formålet omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, bensinstasjon/vegserviceanlegg, kontor som ikke forbindes med "administrasjon" og typisk kunderettet "produksjon", hotell/overnatting, bevertning og annen næring som f.eks messehall, konferansesenter, forskningspark.

Nye arealer er vist til næringsbebyggelse i planen for å ivareta eller legge til rette for eksisterende virksomheter. Tabellen under viser nye områder for næringsbebyggelse. Det stilles kan krav om regulering av alle områdene.

NYE OMRÅDER FOR NÆRINGSBEBYGGELSE		
Område	Daa	Kommentar
Gjølme, flishoggeri	25,6	Flishoggeri, eksisterende virksomhet
Halsen	60	For landbrukstilknytt nærings
Orkel	11,5	Utvidelse for eksisterende virksomhet
Kårmo	10,4	Videreføring av tidligere bruk

4.1.11 Idrettsanlegg

Alle idrettsanlegg og -haller hører under dette formålet.

Det pågår et utviklingsarbeid for idrettsparken og Rømme nedre der blant annet svømmeanlegg, privat/offentlig service, overnatting blir vurdert. Formål for Rømme nedre er endret fra friområde til idrettsanlegg. Planen viser også arealer for utvidelse av Tråvparken på Fannrem med sikte på å utvikle regionalt anlegg for hestesport. Det er gitt bestemmelse om at tjenesteyting kan tillates og at dette avklares gjennom reguleringsplan.

4.1.12 Andre typer bebyggelse og anlegg

Formålet omfatter kommunaltekniske anlegg, vannkraftanlegg, anlegg til strømforsyningsnett som trafoer, massedeponi mv.

Planen viser fremtidig areal for utvidelse av trafo for Statnett ved Blåsmoen og område for massedeponi på Kvaklandsmoen.

4.1.13 Grav- og urnelund

Områdene omfatter eksisterende og planlagt utvidelse av kirkegårder. Arealene inngår som en viktig del av den sammenhengende grønstrukturen og utgjør noen av de største parkanleggene i kommunen.

Planen viser areal for utvidelse av gravplassene ved den Gode hyrdes kapell og Orkdal kirke. Gjeldende plan viser utvidelse av kirkegården ved Orkdal kirke mot øst. Areal for utvidelse vises nå sørover fra det sørøstre hjørnet.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1 Veg

Veger er vist som vegareal eller samferdselslinjer. Vegareal omfatter både fortau, sykkelveg, kjøreveg og gågate. Arealplanen skal sikre tilstrekkelig areal til formålet. Bruk og tilrettelegging/opparbeiding skal fastsettes gjennom detaljplan. Byggegrense fra riks- og fylkesveg er 50 m dersom byggegrenser ikke er vist i plankartet.

Planen viser ny trase for Havnevegen på vestsida av Gammelosen, ny samleveg til Ustjåren, ny veg i Sundlibakkan. Planen foreslår ikke endringer for framtidig hovedvegnett gjennom kommunen da arbeid med Miljøpakke Orkdal er nettopp startet i samarbeid med Statens vegvesen, Sør-Trøndelag fylkeskommune og nabokommuner.

Planen viderefører følgende vegtema med planavklaring i gjeldende planer, men som ikke er realisert:

- E39 i tunnel fra Thamshavn til rundkjøring ved Bårdshaug med tunellpåsag.

- Fv. 710 fra Shell til Bårdshaug bru: breddeutvidelse for ny kulvert og nye lokalveger på deler av strekningen. Detaljplanlegging er nødvendig for å finne ut om en kulvertløsning er mulig.
- Nytt kryss på Gjølme er videreført, men uten rettsvirkning i henhold til signaler fra Statens Vegvesen.

4.2.2 Bane

Thamshavnbanen med byggegrense er vist i planen i henhold til jernbaneloven. Banen er fredet og vist i kartet som båndlagt område iht lov om kulturminner.

4.2.3 Havn

Arealer for utbygging av Orkanger havn på Grønøra vest er lagt ut til høring i to alternativer. Alternativ1 er iht. innspillet fra Trondheim Havn og viser utvikling av havna både på Grønøra øst og vest. Alternativ2 er iht. kommunestyrets vedtak 9.4.14 og viser utvikling av havna på Grønøra øst og en redusert utvidelse av havneområde på Grønøra Vest.

Kommunestyret vedtok 9.4.14 dessuten følgende:

Det er et mål at utbygging av havneområdet gjøres på en slik måte at det kommer i minst mulig konflikt med hensynet til dyreliv og naturmangfold. Kommunestyret ber Trondheim havn om å utrede muligheter for utvidelse videre utover i fjorden for å gjøre rom for nok kaiplass og havnebasseng uten å måtte gjøre tiltak som gjør innhogg i våtmarksområdet og sandbankene utenfor.

Kommunestyret ber om at det i videre arbeid tas med en vurdering av om det i forbindelse med havneutvidelse kan være aktuelt med rekkefølgekrav med sikte på å begrense trafikal og miljømessige konsekvenser av havneutvidelse:

1. Miljøtunnel mellom dagens havn og et sted mellom fjernvarmesentralen og dagens på-/avkjøring til E39 ved Thamshavn.
2. Bru mellom østre og vestre havn.

Dette er formulert som krav ved videre planlegging i bestemmelsene.

Bestemmelsene gir også rekkefølgekrav om avbøtende tiltak mot støy, etablering av vegetasjonsskjermer, gang-/sykkelveger og -broer samt miljøtunnel.

4.2.4 Hovednett for sykkel

Hovednett for sykkel er videreført og utvidet med ny sykkelveg fra Thamshavn til kommunegrense Skaun. Eget temahefte med strategier for økt gang- og sykkeltrafikk foreligger. Det er også gitt bestemmelser med krav om sykkelparkering.

4.2.5 Gang-/sykkelveger

Planen viser fremtidig gang-/sykkelveg på strekningen mellom Tråvparken og Blåsmo. Langs vestsida av Orkla fra Forve til Vormstad er det vist turveg oppå elveforbygningen. Denne er sammenhengende i dag med unntak forbi Hallguttu. Her er det behov for ei bru.

4.2.6 Kollektivknutepunkt

Skysstasjonen på Bårdshaug og Fannrem stasjon er vist som kollektivknutepunkt. Kart som viser muligheten for ny, lokal kollektivrute (bybuss) ble utarbeidet i kommunedelplan for Gjølme/Råbygda - Orkanger - Fannrem.

4.2.7 Parkeringsplasser

Noen offentlige parkeringsplasser er vist i planen. De fleste parkeringsplassene inngår i imidlertid i byggeformålene. På Beitøra er parkeringsplass/rasteplass for vogntog/langtransport videreført. Arealer øst for Idrettsparken på Orkanger og øst for Orkdalsbanken stadion er vist til fremtidige parkeringsplasser.

4.2.8 Alternative energikilder

Kommunestyret har i klima- og energiplanen vedtatt at Orkdal kommune skal arbeide for 100 % dekning med fjernvarme Orkanger/Fannrem/Råbygda samt arbeide for nærvarmeanlegg og fornybare energikilder i resten av kommunen innen 2020. Planen har bestemmelser om at alternative energiløsninger vurderes og beskrives i alle utbyggingssaker og at kommunen kan kreve tilknytningsplikt til fjernvarmenettet.

4.3 Grønnstruktur

Underformålene naturområder, turdrag, friområder og parker inngår også i grønnstruktururområdene. Grønnstrukturplan for områdene Orkanger, Fannrem og Gjørme gir retningslinjer for forvaltning og skjøtsel av områder regulert til grønnstruktur, park, natur- og friområder. I tillegg er det gitt juridisk bindende bestemmelser til grønnstrukturen.

Store sammenhengende friområder som områdene fra Gammelosen til Idrettsparken og turvegdrag langs Orkla er vist som friområder i planen. I Gammelosen er det vist et fremtidig friområde på 400 m² for lufting av hunder hvor det tillates å sette opp 1,5 m høyt gjerde.

Ved Vormstad er det vist fremtidig område for grønnstruktur og turveg langs Vorma og Orkla. Det er også vist nye grønnstruktururområder langs Svorka.

I Hoston er sandvolleyballbanen og sone langs vatnet vist som grønnstruktur som en del av endringer av arealformål for tilgrensende eiendommer.

4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål

LNF-områdene omfatter områder som skal nyttes eller sikres til jord- og skogbruk og/eller som skal bli liggende som naturområder, også områder med spesiell betydning for friluftslivet. Planen viser LNF-områder der tiltak for stedbunden næring kan tillates og LNF-områder der spredt bolibebyggelse kan tillates. Områder som var vist til LNF sone 3 der det kan tillates spredt hyttebygging er tatt ut av planen.

Det er gitt bestemmelser til LNF-områdene med vilkår for bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom, tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, byggegrense til vann og vassdrag, fiskehytter langs Orkla og eksisterende spredt bebyggelse.

4.4.1 Landbruks-, natur og friluftsområder for stedbunden næring

I LNF-områder for stedbunden næring (sone 1) tillates ikke annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er tilknyttet stedbunden næring.

4.4.2 Landbruks-, natur og friluftsområder der spredt boligbebyggelse kan tillates

Områdene hvor det kan tillates spredt utbygging er en videreføring av prinsippene i tidligere plan. Områdene er i henhold til disse lokaliseringsskriteriene:

- Det er ikke tillatt å føre opp bebyggelse nærmere vassdrag enn 50 m målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. Når det gjelder størrelse på elver og bekker, menes her de som

er vist på Statens Kartverks kartserie M711. For områder langs sjøen gjelder PLB § 17-2, Forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet.

- Bebyggelsen skal ikke lokaliseres på jordbruksareal som er klassifisert som dyrka jord nivå A og B, jfr Arealklassifisering jord og skog 2000.
- Bebyggelsen skal ikke lokaliseres på svært viktige skogarealer eller viktige skogarealer med yngre tilfredsstillende skog jfr. Arealklassifisering jord og skog 2000.
- Det er ikke tillatt å føre opp bebyggelse i prioriterte naturtypeområder eller i viktige og svært viktige viltområder, jfr. Prioriterte Naturverdier, desember 2006 og Prioriterte Viltområder, desember 2006.

Det er derfor ikke gitt lokaliseringkriterier i bestemmelsene til denne planen.

Gjeldende plan viser 18 områder med LNF sone 2 hvor det kan tillates inntil 4 boliger i hver sone i planperioden og en sone hvor det kan tillates inntil 8 boliger, til sammen 80 boliger i hele kommunen. I perioden 2007-14 er det fradelt tomter til 29 boliger. Denne planen tillater utbygging av inntil 30 spredte boliger i kommunen i planperioden på 4 år.

4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner

Planen viser også arealer til bruk og vern av sjø og vassdrag, drikkevann, naturområde, friluftsområde og kombinerte formål.

Bestemmelser om byggegrensener mot sjø og utbyggingsvolum for eksisterende fritidsbebyggelse i 100-meterssonen i strandsonen er videreført. Orkdal kommune ser positivt på utbygging av mikro/minikraftverk der hvor forholdene ligger til rette for dette.

4.6 Hensynssoner

4.6.1 Hensynssone bevaring av kulturmiljø

Planen viser ny hensynssoner for bevaring av kulturmiljø for Lillegården og Bårdshaug herregård.

4.6.2 Sikringssoner

For å sikre drikkevannskildene i kommunen er det vist sikringssoner over nedslagsfeltene.

4.6.3 Faresoner

Faresone flom er vist i plankartet for områder som er vist med 200-årsflom i flomkartet.

Faresone for ras og skred er stort sett ikke vist i plankartet. Skrednett viser flere aktsomhetssoner for steinsprang og snøras, men disse områdene berører i svært liten grad byggeområder. Fareområder som framgår av registreringer på www/skrednett.no er ikke vist som faresoner. Det er gitt bestemmelse om at disse kartene og evt. andre opplysninger skal legges til grunn for planlegging og utbygging i eller i nærheten av disse områdene.

Soner ved kraftlinjer er vist til faresone høyspenningsanlegg. Det er gitt bestemmelser om byggeavstand fra ulike linjetyper.

4.7 Båndleggingsområder

Råbygdjæra er videreført som båndlagt område i henhold til eksisterende reguleringsplan. Thamshavnbanen og andre bygninger som er fredet og er nå vist som båndlagt område etter lov om kulturminner.

PLANBESTEMMELSER

Kommuneplanens arealdel har hjemmel i Plan og bygningsloven (Pbl) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr. 71.) Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven hvis ikke annet er oppgitt.

Interesser som blir ivaretatt i gjeldende lover og forskrifter vil ikke bli gjentatt i denne planens bestemmelser.

1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)

1.1 Forhold til eksisterende planer

Kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel vedtatt 24.10.07, Strandsoneplan vedtatt 22.6.11 og kommunedelplan for Orkanger, Fannrem og Gjølme vedtatt 15.12.10

Kommuneplanens arealdel går foran tidligere vedtatte reguleringsplaner.

1.2 Plankrav (§11-9 nr.1)

I alle framtidige, og ubebygde nåværende, områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og områder for småbåthavner på plankartet er det krav om regulering før tiltak etter § 1-6.

I alle eksisterende områder for disse formålene kan det kreves ny reguleringsplan ved omfattende foretting. Med omfattende foretting menes foretting som f.eks å gå fra enebolig til flerboligbygg, samt endring av strøkskarakter.

Byggearbeider knyttet til bestående bygning kan tillates etter ordinær behandling der de er i tråd med arealdelen.

1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler, jfr §17-2 (§11-9 nr.2)

I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur (jfr. § 17-2).

Kommunen kan til en hver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan for eksempel være opparbeidelse av; gang og sykkelveg, infrastruktur i grunnen, turveger, skilting, belysning, støyskjermer og lignende.

Kommunen kan også pålegge utbygger delinnbetaling (innbetaling til fond) hvis hele kostnaden ved tiltaket anses for tyngende i forhold til utbyggingens art og omfang. Kommunen plikter å øremerke delinnbetalingen slik at innbetalte midler ikke kan benyttes av kommunen til annet utbyggingstiltak. Ved refusjon gjelder regler i plan- og bygningslovens kap. 18.

1.4 Krav til nærmere angitte løsninger på teknisk infrastruktur (§11-9 nr.3)

1.4.1 Vann og avløp

Ved all utbygging skal kommunens den til enhver tid gjeldende VA-norm legges til grunn.

Kommunen kan kreve vann- og avløpsplan hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses.

Ved utbygging i områder uten offentlig avløpsnett skal retningslinjer for spredt avløp vedtatt 11.4.12 legges til grunn.

Ved utbygging skal det sikres areal til renovasjonsløsninger.

1.4.2 Veg

Ved utbygging av veger i områder for bebyggelse og anlegg, unntatt i områder for fritidsbebyggelse, skal Statens vegvesen håndbok 017 legges til grunn.

1.4.3 Tilrettelegging for alternativ energi

I alle utbyggingsområder skal alternative energiløsninger vurderes og det skal framgå av planbeskrivelsen, evt. søknad om tiltak hvordan energiforsyningen vil bli løst.

I OFAS' konsesjonsområde kan kommunen kreve tilknytningsplikt for bygninger større enn 400 m² bruksareal. Det kreves tilknytning for leilighetsbygg og næringsbygg større enn 400 m² og inntil en avstand på 150 m fra rørledning. Nye bygg må påregne anleggsbidrag.

1.4.4 Generelle krav til reguleringsplaner (pbl §11-9 nr.8)

Ved regulering skal kapasiteten i offentlig infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas opp til behandling. Med infrastruktur menes barnehage og skole, helse- og sosialtjenester, grøntområder og idrettsanlegg, veger og gang- sykkelveger, vannforsyning, avløp, overvann, elektrisitet og alternative energiløsninger. Vurderingene og forslag til løsninger for teknisk infrastruktur skal inngå i planbeskrivelsen.

Støyvurdering må foreligge før reguleringsplanen sendes på høring.

Dokumentasjon om tilstrekkelig sikkerhet mot skred og flom skal foreligge før reguleringsplanen sendes på høring. Kravet til tilstrekkelig sikkerhet går fram av TEK 10 og NVE's retningslinjer 1/2008.

Ved flere tiltak i nærheten av hverandre, enten på samme eller flere eiendommer, kan kommunen kreve at området reguleres samlet.

1.7 Krav til bygninger og uterom (pbl § 11-9 nr. 5)

1.7.1 Byggegrenser

- 100-metersbeltet mot sjø:

Tiltak iht. pbl 1-6 skal ikke tillates innen 100-metersbeltet, eller 50 m ut i sjøen fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. Bestemmelsen gjelder ikke tiltak som er nødvendig for landbruket, yrkesfiskere, Forsvaret, samferdsel, kraftanlegg eller andre tekniske anlegg. Bestemmelsen gjelder heller ikke for områder som er regulert til områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur eller småbåthavn

- Vann og avløpsledninger:

Byggeavstand mot offentlige vann- og avløpsledninger skal være minimum 3 meter.

- Høyspenningsanlegg

Det er ikke tillatt å føre opp høgspente kraftlinjer i luftkabel nærmere boliger, skoler, barnehager eller institusjoner enn:

420 kV-800A:	105 m
300 kv-800A:	67 m
132kV-200A:	37 m
20 kV - 20 A:	10 m

Dersom linjene kommer nærmere kreves jordkabel.

Det er heller ikke tillatt å føre opp boliger, skoler, barnehager nærmere eksisterende kraftlinjer enn avstandene ovenfor.

- Strømførende jordkabel:

Byggegrensen fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kilovolt og mer, skal være minimum 6 meter fra senterlinje ift. bebyggelse for opphold av personer. Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

1.7.2 Funksjonskrav

- Uterom for bolig:

Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjernet mot motorisert trafikk og forurensing

Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn, etter følgende krav:

I områder for boligbebyggelse: minimum 25 m² pr bolig

I områder for forretningsvirksomhet eller sentrumsformål: minimum 20 m² pr bolig.

Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. For utbygging under 400 m² eller med 4 boliger eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

- Universell utforming:

Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene for universell utforming av bygninger og utearealer legges til grunn.

- Brann tekniske krav ved prosjektering

Ved prosjektering av nye bygg kan brannvesenets høydebredskap ikke benyttes som alternativ rømningsvei der rømning skal skje i høyder over 8 meter over planert terreng. Det må altså prosjekteres med 2 uavhengige rømningsveier i bygg med rømningshøyde over 8 meter over planert terreng.

- Sykkelsatsing:

All planlegging og utbygging innenfor planområdet skal lette overgangen til mindre energikrevende transportformer som gang- sykkel og kollektivtransport.

- Krav til sykkel og bilparkeringsplasser:

Parkeringsbehovet skal i utgangspunkt dekkes på egen tomt, eller løses på annen måte i reguleringsplanen.

Kategori	Grunnlag per	Bil	Sykkel
Bolig	70 m ² BRA eller boenhet	Min 1,5, derav 1 i garasje	Min 2
Kontor	100 m ² BRA	Min 1,5	Min 0,7
Forretning	100 m ² BRA	Min-maks 2-4	Min 0,7
Industri og verksted	100 m ² BRA	0,3-0,8	Min 0,2

Maks 35 % av tomtearealet for kjøpesenter og forretning kan nyttes til bakkeparkering. (jfr IKAP)

Maks 25 % av tomtearealet for kontor skal nyttes til bakkeparkering. (jfr IKAP)

I forbindelse med planlegging og utbygging av nye bolig- og næringsområder innenfor sentrumsavgrensinga (rød strek) skal kommunen kreve parkering under bakken der det ligger til rette for det, eller i parkeringshus. For de øvrige områdene kan kommunen kreve parkering under bakken eller i parkeringshus.

I stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal kan det innbetales et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg.

1.8 Krav til miljø (pbl § 11-9 nr. 6)

Estetikk/bygninger og annet kulturmiljø:

I tillegg til gjeldende reguleringsbestemmelser skal retningslinjer og anbefalinger i [kommunens byggeskikksveileder](#) legges til grunn for saksbehandling og utbygging.

I forbindelse med planlegging og bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve 3D-visualisering og sol/skygge-montasje.

2 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr 1 og §11-10)

2.1 Boligbebyggelse

I alle bebygde områder kan fortetting i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger tillates. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Utnyttelsesgraden settes til maks 30 % BYA. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde for områder med høyere BYA.

Garasjer kan tillates med bebygd areal inntil 50 m² og mønehøgde inntil 5 m.

Effektiv arealutnyttelse på Orkanger, Fannrem og Råbygda skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene. Kommunen kan kreve ny regulering der gjeldende reguleringsplan ikke oppfyller intensjonen om høg utnytting. I områder for boligbebyggelse "på flata" skal det ved regulering av arealer på mer enn 3 daa være en arealutnyttelse på minimum 4 boenheter pr daa. Dette tilsvarer TU = min 75%.

Bestemmelser til de enkelte boligområdene:

- Boligområder vest for fv. 710 i Råbygda:
Kan ikke bygges ut før det er anlagt planfri kryssing av riksvegen for gående og syklende og gang- og sykkelveg fram til vegen opp til skolen
- Boligområder øst for fv. 710 i Råbygda:
Kan ikke bygges ut før det er anlagt gang- og sykkelveg fram til vegen opp til skolen.

- **Laksøra:**
Boliger kan ikke bygges før det er utbygd gang/sykkelbane i forbindelse med Bårdshaug bru og bygd ny gangbru mot rådhuset/Moan og før minimum 50 % av utbyggingspotensialet på Rømme øvre er bygd.
- **Utvidelse Moan:**
Fortau langs Geitstrandveien må anlegges før området kan bygges ut.
- **Rømmesbakkan**
Sikkerhet mot ras må ivaretas i reguleringsplanen.
Området kan ikke tas i bruk før kraftlinje er fjernet.
- **Lysthusflata og utvidelse Kleivan:**
Områdene er uten rettsvirkning i planen.
- **Boligområde Trøa - Knykvegen**
Utnytting: min 100 nye boliger i tillegg til Rislia
Krav om felles reguleringsplan for hele byggeområdet
Det er viktig å bedre forholdene for fotgjengere og syklister på strekningen mellom Fannrem og Knyken. Før utbygging kan skje må det iverksettes trafiksikkerhetstiltak.
- **Lefstad:**
Utnyttelse: min 8 boliger
- **Boligområder på Vormstad Park og Vormstad camping:**
Utnyttelse: min 3 boliger pr daa.
Områdene kan ikke bygges ut før det er bygd fotgjengerundergang under fv.. 65.
- **Sworkmo:**
Utnyttelse: min 15 boliger
- **Hoston og Haugaråa:**
Innenfor hvert fremtidige byggeområde kan det tillates fradelt inntil 3 boligtomter inntil 2 daa hver uten reguleringsplan.

2.2 Fritidsbebyggelse

For alle byggeområder fritidsbebyggelse kreves det avløpsplan før utslippstillatelse gis.

Krav til reguleringsplaner for fritidsbebyggelse:

- **Utnytting:**
I nye reguleringsplaner tillates inntil 150 m² BRA.
Tomter tillates inntil 2 daa.
Innenfor hver tomt tillates inntil 1 hytteenhet og 3 sekundærbygg.
Det skal vises minimum 2 biloppstillingsplasser pr. hyttetomt (sommer og vinter)
- **Landskap og estetikk:**
Tomter og bygninger skal legges naturlig i terrenget. Farger og materialvalg skal underordnes naturpreget.
På enkeltstående tomter skal bygningsmasse plasseres innenfor samme tun/ i tilknytning til eksisterende bygninger
- **Krav til infrastruktur:**
Reguleringsplan skal vise kjøreveger fram til alle nye tomter innenfor planområdet.
Kjørevegen skal planlegges og anlegges ut fra standard for landbruksveg klasse 4 iht normaler for landbruksveger, men med redusert kjørebane til maksimum bredde 3,5 meter.
Rett til atkomst/parkering skal dokumenteres før reguleringsplan kan vedtas.
Vann og avløpsplan skal foreligge før reguleringsplan kan tas opp til behandling.
Strømledninger skal legges i jordkabel.
- **Turdrag** må beskrives og fremgå av reguleringsplan

- Byggegrense til vann og vassdrag:
Det er ikke tillatt å føre opp fritidsbebyggelse nærmere enn 50 m fra strandlinjen til vann og vassdrag som er vist i kartbasen N50, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

2.3 Sentrumsbebyggelse

Det er krav om ny reguleringsplan for disse områdene dersom tiltakene ikke er i samsvar med eksisterende reguleringsplan.

2.3 Kjøpesenter

Min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal.

Før kjøpesentrene kan utvides må det foreligge godkjent detaljplan som også omfatter tilhørende atkomst, gang/sykelatkomster og grønnstruktur. Til detaljplanen skal det knyttes rekkefølgebestemmelser om utbygging av infrastruktur som atkomst, gang/sykelveg og grønnstruktur, evt. foreligge utbyggingsavtale med kommunen om det samme.

2.4 Forretning

Min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal.

Maks BYA for områder som inngår i eldre reguleringsplaner heves til 50 %.

Ved ny regulering/nye områder skal minimum BYA = 50 %.

For forretningsområder kan det åpnes for boliger fra 2. etasje og videre oppover.

2.5 Næringsbebyggelse

Min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal.

Minimum BYA = 50 %.

Det kan kreves at det skal utarbeides reguleringsplaner for hele områder selv om området skal bygges ut etappevis.

Støyvurdering må foreligge i forbindelse med behandling av detaljplan eller søknad om rammetillatelse/tiltak.

Bestemmelser til de enkelte områdene:

- Gamle Grønøra nord for rundkjøringa og Grønøra Vest:
Industri, håndverk, verksted, lager, transportvirksomhet og kontor til egen virksomhet tillates. Bevertning, hotell/overnatting, kontor ut over egen virksomhet, bensinstasjon/vegserviceanlegg samt annen næring som messehall og konferansesenter tillates ikke.
- Grønøra sør for rundkjøringa:
Lettere industri, håndverk, verksted, lager, transportvirksomhet og kontor til egen virksomhet tillates. Bevertning, hotell/overnatting, kontor ut over egen virksomhet, bensinstasjon/vegserviceanlegg samt annen næring som messehall og konferansesenter tillates ikke.

2.6 Kombinert formål forretning/næringsbebyggelse

Min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal.

Minimum BYA = 50 %.

Det kan kreves at det skal utarbeides reguleringsplaner for hele områder selv om området skal bygges ut etappevis.

Bestemmelser til de enkelte områdene:

- Laksøra og Beitøra:

Lettere industri, håndverk, verksted, lager, bensinstasjon/vegserviceanlegg, transportvirksomhet, kontor til egen virksomhet og forretninger for plasskrevende varer som biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskoler/hagesenter tillates.

2.7 Råstoffutvinning

Godkjent reguleringsplan og driftsplan skal foreligge før brudd/uttak igangsettes eller utvides.

2.8 Fritids- og turistformål

Campingplass:

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 1 etasje. Maks mønehøyde 6m. Innenfor området til godkjent campingplass kan spikertelt oppføres dersom campingplassseier tillater det og følgende vilkår er oppfylt (jfr. kommunens bestemmelser om oppføring av spikertelt):

- Det må foreligge situasjonsplan over campingplassen som viser adkomstveier og oppstillingsplasser. Det må gå fram av planen på hvilke plasser spikertelt tillates oppført. Planen skal godkjennes av kommunen. Dersom plassen skal utvides med nye oppstillingsplasser for spikertelt, må situasjonsplanen revideres og godkjennes på nytt.
- Størrelsen på spikertelt settes til maksimum 15 m² med maksimalt utstikk på 40 cm. Høyden skal ikke overstige campingvogna, men ev. mønespiss kan være inntil 0,3 m høyere. Bredden kan være inntil 3 meter og lengden inntil vognas bredde uten drag (innenfor rammen av 15 m²).
- Minsteavstand mellom campingvogner m/spikertelt skal være 3 meter (bil uten overnattingsplass kan parkeres i mellomrommet).
- Isolasjon i spikertelt må ikke være brennbar (ikke isopor).
- Dersom campingvogna fjernes fra spikerteltet, skal bakveggen påføres et element som i materialer og farger tilsvarende det øvrige spikerteltet.
- Utforming og fargevalg skal harmonisere med campingvognene og bebyggelsen på stedet, og skal godkjennes av campingplassseier.
- Spikertelt og terrasser må kunne demonteres uten at det blir varige spor i terrenget. Campingvognas drag må ikke innbygges i spikertelt eller terrasse.
- Grunnmur eller nedgravde pilarer tillates ikke.
- Det tillates ikke innlagt vann i vogn eller spikertelt uten tilknytning til godkjent avløpsanlegg.
- Campingplassseier er ansvarlig for at spikertelt og plattinger som ikke er i bruk, blir fjernet og at rivningsavfall blir levert på godkjent mottak.

2.9 Idrettsanlegg

Bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet kan tillates med hjemmel i kommuneplanen.

Bestemmelser til enkelte områder:

- Idrettsparken:
Godkjent reguleringsplan skal foreligge før videre utbygging kan tillates. Privat/offentlig tjenesteyting kan tillates i reguleringsplanen.
- Tråvsparken:
Godkjent reguleringsplan skal foreligge før videre utbygging kan tillates. Forretninger, verksted og tjenesteyting relatert til hestesport kan tillates i reguleringsplanen.

3 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl §11-7 nr. 2 og §11-10)

I alle framtidige, og ubebygde nåværende områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur på plankartet er det krav om regulering før tiltak etter § 1-6.

3.1 Veg

Rekkefølgekrav:

- Parsellen E39 Harangen-Høggjølen kan ikke åpnes for trafikk før arbeidet med gang/sykkelfelt over Orkla ved Bårdshaug bru er igangsatt.
- Krysset mellom fv. 462 og fv. 710/E39 må stenges når fv. 462 er lagt om. Gående og syklende skal fortsatt ha mulighet for kryssing av fv. 710/E39.

Unntatt rettsvirkning:

- Nytt kryss på Gjølme er uten rettsvirkning i planen da SVV ikke har tatt endelig stilling til løsningene.

3.2 Havn

Ved planlegging av havneutvidelse skal følgende avbøtende tiltak vurderes for å begrense trafikal og miljømessige konsekvenser ved havneutvidelse:

- Miljøtunell mellom dagens havn og et sted mellom fjernvarmesentralen og dagens på-/avkjøring til E39 ved Thamshavn.
- Bru mellom østre og vestre havn

Før havneutvidelse på Grønøra øst tas i bruk må det:

- Etableres vegetasjonsskjerm på østsida av havna mot Terna
- Etableres belysning ved fotgjengeroverganger på Havneveien
- Etableres en planfri kryssing av Havneveien der gang-/sykkelveg fra Råbygda krysser Havneveien
- Etableres gang-/sykkelbro på sørsida av Grønørbrua

Før utvidelse av havneområdet på Grønøra vest tas i bruk må det:

- Etableres vegetasjonsskjerm langs hele industri- og havneområdet mot Råbygda og Orkla
- Etableres gang-/sykkelveg og bru over Skjenaldelva for å lette tilgjengeligheten mellom Råbygda og Orkanger
- Etableres belysning/evt andre sikringstiltak ved fotgjengeroverganger på Havneveien
- Etableres gang/sykkelfelt i tilknytning til Grønørbrua

Støy:

- Det skal foretas kontinuerlig støymålinger for å påse at havnevirksomheten ikke overskrider gjeldende grenseverdier for støy.
- Det skal utarbeides en handlingsplan med konkrete tiltak mot støy. Handlingsplanen skal også omhandle støy i forbindelse med utbygging av havna. Planen skal revideres minimum hvert 5. år.

4 Grønnstruktur (pbl §11-7 nr. 3 og §11-10)

Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på. Skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt. Naturområdene skal forvaltes ut fra naturverdier.

Friområdene skal forvaltes med hensyn til at allmennheten skal benytte seg av dem til friluftsliv og rekreasjon.

Et område på ca 400 m² i sørvestenden av Gammelosen tillates gjerdet inn.

5 Landbruks, natur og friluftsområder (pbl §11-7 nr. 5 og §11-11)

Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom kan tillates hvor formålet ikke vil være til hinder for landbruksdriften og hvor tiltaket ikke innebærer fradeling fra eiendommen.

Nødvendige bygninger og anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet kan oppføres i 100-metersbeltet langs sjøen, dersom bygning/anlegg blir plassert i tilknytning til gårdstun/anlegg. Gjenoppføring av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade kan tillates i 100-metersbeltet langs sjøen. Det samme gjelder for ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas.

Fiskehytter langs Orkla kan ikke tillates før godkjent reguleringsplan foreligger.

Tiltak iht pbl §1-6 skal ikke tillates nærmere enn 50 m fra strandlinjen til vann og vassdrag som er vist i kartbasen N50, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Eksisterende, tidligere godkjent spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse inngår i planen. Byggearbeid, herunder påbygg/tilbygg på bestående bygninger og garasjer/uthus kan tillates etter ordinær byggesøknad.

For eksisterende fritidsbebyggelse i 100-meterssonen langs sjø tillates inntil 75 m² BRA på hver tomt dersom bygninger ikke føres opp nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse. Totalt bruksareal på den enkelte tomt for fritidsbebyggelse utenom 100-meterssonen er maks 100 m² BRA.

5.1 LNF-områder for stedbunden næring, LNF sone 1 (§11-7 nr. 5 og §11-11)

I LNF-områder tillates ikke annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er tilknyttet stedbunden næring. Oppføring av, eller fradeling til spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt.

5.2 LNF-områder der spredt boligbebyggelse kan tillates LNF sone 2 (§11-7 nr. 5 og §11-11)

I områdene kan det oppføres frittliggende boliger. Dersom det oppstår gruppebebyggelse på 3 enheter skal det kreves detaljregulering.

I planperioden kan det tillates inntil 30 boliger innen kommunen.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone (pbl §11-7 nr. 6 og §11-11)

Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen er forbudt.

Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag skal legges til grunn for forvaltning av Svorka.

6.1 Naturområde

Det skal ikke gjennomføres arbeid eller tiltak som er i strid med naturverdiene i området. Naturverdiene skal være overordnet forvaltningen av disse områdene. Motorisert ferdsel, vannscooterkjøring eller annen virksomhet som forstyrrer dyre- og fuglelivet er forbudt.

6.2 Friluftsområde i sjø

Det tillates ikke motorisert ferdsel, vannscooterkjøring eller lignende innen området som er til hinder eller forstyrrelse for allmennhetens friluftsutøvelse som bading og fiske.

7 Hensynssoner (pbl §11-8 a-f og §12-6)

7.1 Faresone flom (pbl § 11-8 bokstav a)

I flomutsatte områder langs Orkla og tilløpsbekker skal kotehøyden for 200-årsflom og lavpunkter i kommunens flomkart legges til grunn for utbygging. Flomsonekart godkjent 15.11.05 legges til grunn.

Til søknaden om tiltak skal det følge med vurderinger og dokumentasjon i samsvar med NVE sine retningslinjer "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag".

7.2 Nedslagsfelt drikkevann (pbl § 11-8 bokstav a)

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilden.

Tiltak etter pbl §1-6 er ikke tillatt, med mindre det har med drikkevannsforsyningen å gjøre.

De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskildene gjelder.

I det øyeblikket nedslagfeltet utgår som drikkevannskilde og/eller reservevannskilde, inngår nedslagfeltet ikke i hensynsonen og bestemmelsen frafaller.

7.3 Hensynssone bevaring av kulturmiljø (pbl § 11-8 bokstav c)

Tiltak som forringer kulturminneverdiene skal ikke tillates.

Antikvariske prinsipper som beskrevet i [kommunens byggeskikksveileder](#) skal legges til grunn for saksbehandling og utbygging.

7.4 Hensynssone landskap (pbl § 11-8 bokstav c)

Omfatter områder som er registrert som spesielt verdifulle kulturlandskapsområder i Sør-Trøndelag (Råbygda og Ytre Geitastranda) og område rundt Åstnebben. Hensyn til de spesielle landskapsmessige kvalitetene ved områdene skal være overordnet andre interesser. En videreføring av landbruksdriften er en forutsetning for opprettholdelse av det verdifulle kulturlandskapet i områdene.

Bebyggelse skal ikke lokaliseres på eksponerte steder, men tilpasses landskapet med hensyn til terreng, arkitektur, fargevalg og tomteutnyttelse.

7.5 Hensynssone naturmiljø (pbl § 11-8 bokstav c)

Tiltak som forringer naturverdiene skal ikke tillates.

RETNINGSLINJER

Retningslinjer har ikke juridisk virkning.

Retningslinjer for planlegging og saksbehandling i byggeområdene

- Ved fradeling og utbygging i eksisterende byggeområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasses strøkets karakter med hensyn til plassering i forhold til veg, gate, plass og i forhold til bygningsvolum, proporsjoner, høyde, takform, materialbruk og lignende.
- Der eksisterende bebyggelse danner byggelinje mot veg eller gate, bør også ny bebyggelse legges i denne byggelinja.
- Retningsgivende minimumsavstander fra grense mot offentlig veg for garasjer i boligområder er min. 5,0 m for portvegg, og min. 2,0 m for andre vegger.

Retningslinjer for bygging av naust (vedtatt av HF 25.10.05)

Definisjon:

Med naust menes bygning som skal brukes til oppbevaring av båt og fiskeutstyr.

Saksbehandling:

Søknader om naust som betinger dispensasjon fra kommuneplanen skal i henhold til Orkdal kommunes delegeringsreglement behandles av hovedutvalg forvaltning.

NAUST VED INNSJØER/VATN

Naust skal være uisolert, i en etasje og røstet mot vatnet.

Naustet skal ikke ha faste innretninger som pipe og ildsted. Det kan tillates vindusflate med maks 1 m² lysåpning. Utforming og plassering skal være terrengtilpasset og fargesetting skal være i jord/naturfarger. Naust skal plasseres slik at fri ferdsel i strandsonen sikres. Naustets størrelse skal stå i forhold til båten bygget skal huse.

NAUST VED SJØEN:

Utforming:

Naust skal være uisolert, i en etasje og røstet mot vatnet.

Naustet skal ikke ha faste innretninger som pipe og ildsted. Det kan tillates vindusflate med maks 2 m² lysåpning.

Takvinkel og materialbruk tilpasses evt. eksisterende bygningsmiljø.

Så langt det er mulig skal naust samlokaliseres. Naustets størrelse skal stå i forhold til båten bygget skal huse. Utforming og plassering skal være terrengtilpasset og fargesetting skal være i jord/naturfarger. Naust skal plasseres slik at fri ferdsel i strandsonen sikres.

Retningslinjer for bygging langs Orkla, felles for Orkdal, Meldal og Rennebu kommuner

GAPAHUK

Søknad om oppsetting av gapahuk behandles som dispensasjonssøknad fra byggeforbudet. Utforming og størrelse må vurderes i hvert enkelt tilfelle. En forutsetning for å gi dispensasjon er at gapahuken er åpen for allmennheten.

FISKEHYTTE

Ved søknad om oppsetting av fiskehytte forlanges en privat reguleringsplan for hele eiendommen inntil elva, inkl. hele adkomsten fram til offentlig veg. Det vil også bli oppfordret til å se flere eiendommer i sammenheng der dette er aktuelt. Det tillates mindre bygg i maks 1. etg. Størrelse og utforming må vurderes fra tilfelle til tilfelle.