

REGULERINGSBESTEMMELSER
REGULERINGSPLAN FOR HOLTAN BOLIG- OG NÆRINGSOMRÅDE
Gnr 17 bnr 9 m.fl.
Planid: 50542020009

Egengodkjent i Indre Fosen kommunestyre den

Reguleringsplankart er datert	17.02.2021
Reguleringsbestemmelser er datert	17.02.2021

1. GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense. Området reguleres til følgende formål:

Pbl § 12-5 pkt 1 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**
Pbl § 12-5 pkt 2 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
Pbl § 12-6 **HENSYNSSONER**

2. FELLESBESTEMMELSER

a) Fremmede arter

Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes. Ved påvist forekomst av fremmede arter, skal massene håndteres slik at spredning ikke skjer.

b) Aktsomhet kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jmf lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.
Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

c) Universell utforming

Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere, særlig i områder tiltenkt for allmennhetens bruk. Krav gitt i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn. Prinsippet om universell utforming gjelder hele planområdet.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Område for bolig/forretning/kontor

- a) Innenfor området tillates det forretning, kontor og bolig.
- b) Det skal være forretning i første etasje, og kontor og bolig i andre etasje.
- c) Det skal være minimum fire boenheter.
- d) Det tillates et tilleggsareal (#1) til eiendommen gnr 17 bnr 34. Dette skal sammenføres.
- e) Garasjer, carporter og boder kan bygges inntil 1 m fra tomtegrensen mot gbnr 17/4.
- f) Parkeringsplasser på bakken tillates opparbeidet inntil 1 m fra formålsgrensen for f_SV1.
- g) Bebyggelse skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Tilbygg, o.l. skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen med hensyn på de nevnte faktorer. Byggene skal ha helhetlig uttrykk i form og farger.
- h) Minste uteareal pr boenheter er 30 m². Minst 50% av uteoppholdsarealet skal plasseres i opparbeidet fellesløsning på bakken. Fellesløsningen skal opparbeides som sosial møteplass for alle aldersgrupper inkludert lekeareal, være skjermet fra trafikk og ha gode solforhold. Areal på takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal.

- i) Byggenes møne-/gesimshøyde skal ikke overstige kote +45 m.o.h.
- j) Takform: det tillates flatt tak, pulttak og saltak.
- k) Tillatt bruksareal er maks. 2000 m² BRA i første etasje, og maks 800 m² BRA i andre etasje. Arealer for varemottak, åpent overdekket areal, trapperom, heissjakter, overbygget uteoppholdsareal og svalganger medregnes i tillatt BRA. Parkeringsareal, garasjer, carporter og boder medregnes ikke. Tenkte plan skal ikke regnes inn i bruksarealet.

l) Parkering:

	Grunnlag pr parkeringsplass	Bil	Sykkel
Bolig	Pr boenhet	Min 1,5	Min 2
Kontor	Pr 100 m ² BRA	Min 1,5	Min 1
Forretning	Pr 100 m ² BRA	Min 2 – maks 4	Min 1

Det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

- m) Ved søknad om søknadspliktige tiltak skal det utarbeides situasjonsplanen i målestokk 1:500 som viser:
 - Bygningenes plassering, høyder og ev. byggetrinn
 - Eksisterende bebyggelse
 - Kjøreareal, bil- og sykkelparkering, garasjer og ev. carport samt boder
 - Vann/avløp fra tilkoblingspunkt til bygning
 - Byggegrenser
 - Eiendomsgrenser
 - Vise utendørs oppholdsareal på bakken med lekeareal
 - Område for renovasjonsdunker
 - Kjøremønster for renovasjonsbil
- n) 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.

Bestemmelsesområde # 1

Innenfor område #1 tillates fradelt som et tilleggsareal til gnr 17 bnr 34. Dette skal sammenføres.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg

Innenfor dette området kan det opparbeides vei. Bredder 5 m inkl. skulder.

Annen veggrunn

Dette er areal som er tilknyttet veg i området i form av grøfter og skråningsutslag. Disse skal tilsåes og gis et naturlig utseende.

5. HENSYNSSONER

Frisikt

Det skal etableres frisktlinjer på 4m x 105m forbindelse med avkjørsel fra planområdet og ut mot fylkesveien. I frisktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke blir høyere enn 0,5 m over høyden på de tilstøtende vegene.

Faresone høyspent:

Innenfor faresonen tillates mindre viktige bygninger eller permanente tiltak. Netteier må godkjenne tiltakene før det gis igangsettingstillatelse. Når høyspentlinjen i luft er fjerne, tillates arealet bebygget.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Ny avkjørsel skal opparbeides før utbygging av område BKB.