

BESTEMMELSER
Krohaugen gnr. 232 bnr. 11 m.fl.
Indre Fosen kommune
Plan ID 50542020002
30.09.2020

Dato for siste revisjon av plankartet:

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

Dato for kommunestyrets vedtak:

AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankartet datert 30.09.2020.

FORMÅL SOM ER MED I REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål, med feltangivelser som vist på plankartet;

Pbl. § 12-5 pkt. 1	BEBYGGELSE OG ANLEGG
Pbl. § 12-5 pkt. 2	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Pbl. § 12-5 pkt. 3	GRØNNSTRUKTUR
Pbl. § 12-5 pkt. 6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED EVENTUELL STRANDSONE
Pbl. § 12-6	HENSYNSSONER

§ 1 PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å legge til rette for at det kan bygges boliger på eiendommen.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Parkering

Parkering skal foregå i fellesgarasje eller på bakkeplan. Det settes krav om 1,2 bilparkeringsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Minst 5% av antall bilparkeringsplasser skal opparbeides som HC-parkering.

2.2 Utomhusplan

Før tillatelse til tiltak blir gitt, skal det utarbeides en utomhusplan som viser:

- Plassering av bygg
- Vann/avløp fra tilkoblingspunkt til huskropp
- Byggegrenser og eiendomsgrenser
- Interne gatetun og gangveger, parkeringsplasser på bakken, opparbeidelse og beplantning av ubebygd areal
- Vurdering av og evt. behov for sikring av gangveg og/eller uteoppholdsområde mot skråning skal gå fram av utomhusplanen
- Eventuelt bygg til skjerming av renovasjonscontainere
- Areal til uteopphold og leik som viser møblering og opparbeidelse av arealet

2.3 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.

BESTEMMELSER
Krohaugen gnr. 232 bnr. 11 m.fl.
Indre Fosen kommune
Plan ID 50542020002
30.09.2020

2.4 Vann og avløp

All bebyggelse innenfor området skal tilknyttes vannforsyning og tilkobles avløpsanlegg utført i samsvar med Forurensningsloven med tilhørende forskrifter.

Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende.

Overvann skal føres til terreng. Det er ikke tillatt å asfaltere eller etablere annet ikke-gjennomtrengelig dekke på uteoppholdsområdene (BUT) og områder med grønnsstruktur.

2.5 Støy

For området skal støykrav gitt i T-1442/2016 tilfredsstilles. Sammen med søknad om tiltak skal det følge dokumentasjon som beskriver støyforholdene på privat uteareal og felles uteoppholdsareal BUT1.

Alle boligfasader må ha fasadenivå under $L_{den} = 65\text{dB}$.

Alle boenheter må ha en stille side hvor minst ett soverom har luftemulighet i fasade med tilfredsstillende støynivå $L_{den} < 55\text{dB}$ og $L_{5AF} < 70\text{dB}$.

Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdier i tabell 3 i T-1442/2016.

2.6 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal følges for uteareal og boenheter i første etasje.

2.7 Uteoppholdsareal

Krav til minste uteareal pr boenhet er 30 m^2 . Minst 50 % av uteoppholdsarealet skal plasseres i opparbeidete fellesløsninger på bakken. Areal på balkonger kan medregnes i uteoppholdsareal.

Det skal opparbeides felles nærlekeplass for boliger på minst 50 m^2 innen område BUT2. Utearealene skal utformes slik at det skapes tydelige soner for hva som er private arealer og felles arealer.

2.8 Kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget viderefremmes til dem som skal utføre selve arbeidet.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse (1110)

- Område B skal benyttes til boligformål med privat uterom. Utnyttingsgrad for området er maks. %BYA=72%
- Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrense og organiseres slik at det skapes gode uterom. Eksisterende bebyggelse kan rives
- Maks møne-/gesimshøyde kote + 35 moh
- Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 9 m over gjennomsnittlig terreng
- Det tillates saltak, valmtak, pulttak og flatt tak

BESTEMMELSER
Krohaugen gnr. 232 bnr. 11 m.fl.
Indre Fosen kommune
Plan ID 50542020002
30.09.2020

3.2 Garasjeanlegg (1119)

Areal BG skal benyttes til formål garasje og/eller parkering. Det tillates garasjer, carportanlegg eller parkering på bakken.

3.3 Renovasjonsanlegg (1550)

Området skal benyttes til renovasjon. Containere skal plasseres lett tilgjengelig for både brukerne og renovasjonsbil. Oppstillingsplass for containere skal skjermes for vær og vind og utformes på en tiltalende måte.

3.4 Uteoppholdsareal (1600)

Areal BUT kan benyttes til formål felles uterom/lek

BUT1 er uterom mellom gårdstun/garasjer. Området skal skjermes for støy/innsyn fra trafikk langs FV755. BUT2 er uterom sør. Min 50 m² av BUT2 skal opparbeides til lekeplass. Lekeplassen skal gis en tiltalende utforming og behandling som gir mulighet for ulike typer lek i ulike årstider.

3.5 Rekkefølgekrav

Uteoppholdsarealer inkl. lekeplassen skal være ferdig opparbeidet iht, godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1. Veg (2010)

Dette er areal til fylkesveg 755. Det tillates etablert fotgjengerkryssing over vegen iht. illustrasjon i plankart. Det tillates at bro med fortau henges på eksisterende bro over Inner-elva.

4.2 Fortau (2012)

Areal for fortau langs fv 755. Ved prosjektering og utførelse av fortau og bru, må miljøkvaliteter og kantvegetasjon i og langs Innerelva tas hensyn til.

4.3 Gatetun (2014)

Areal avsatt til inn/utkjøring garasjeanlegg

4.4 Gangveg/gangareal/gågate (2016)

Areal avsatt til felles gangveier.

GV1 er tilførsel hovedinngang boliger

GV2 er gangvei med tilgjengelighet til uteoppholdsareal BUT2.

GV1 og GV 2 skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming.

4.5 Annen veggrunn (2019)

Det kan legges infrastruktur i dette arealet.

Alle fyllinger, skjæringer eller andre sår etter bygging av fortau skal tilsåes med stedegen vegetasjon og gis et tiltalende utseende. Det kan etableres støttemur ifm bygging av fortau.

BESTEMMELSER
Krohaugen gnr. 232 bnr. 11 m.fl.
Indre Fosen kommune
Plan ID 50542020002
30.09.2020

4.6 Parkering (2080)

Areal avsatt til gjesteparkering.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur (3001)

Naturlig overgang mellom gangveier/plasser og vegetasjon sør, samt overgang mot dyrket mark i øst. Det er ikke tillatt med oppføring av byggverk eller andre tiltak som forringer formålet.

5.2 Vegetasjonsskjerm (3060)

Dagens vegetasjon i skråning langs FV 755 beholdes i størst mulig grad som støv/støyskjerm, men holdes lav i frisiktsone. Det tillates oppført støyskjerm i område GV1.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)

Ved prosjektering og gjennomføring av tiltak innen formålet skal det dokumenteres at miljøkvaliteter i Innerelva og kantvegetasjonen blir tatt hensyn til.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringssone friskt (H_140)

Maksimal tillatt høyde på gjerder, vegetasjon, snøopplag o.l. i frisiktsoner er 0,5 meter. Støyskjermer og carport/garasjer tillates ikke plassert innenfor hensynssonen.