

DETALJREGULERING AV NEDRE FALLET

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 08.02.21

Dato for godkjenning av kommunestyret: xx.xx.21

1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan Viak, datert 14.05.20, senest endret <dato>.

2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - 1400 - Idrettsanlegg (BIA)
 - 1560 - Øvrig kommunalteknisk anlegg (BKT)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - 2011 - Kjøreveg (SKV)
 - 2012 – Fortau (SF)
 - 2019 – Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
 - 2080 – Parkering (SPA)
- Grønnstruktur
 - 3031 – Turveg (GT)
 - 3040 – Friområde (GF)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
 - 6001 – Bruk og vern av sjø og vassdrag (V)

3. Generelle bestemmelser

3.1. Landskapsplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor området for idrettsanlegg skal det følge detaljert og kotesatt landskapsplan for hele planområdet, med unntak av o_SKV1 og o_SF dersom dette ikke skal bygges samtidig. Planen skal vise planlagt bebyggelse, planlagt og eksisterende terreng, ny og eksisterende vegetasjon, gangadkomst, trapper, brygger, parkering for kjøretøy og sykler, avfallshåndtering, forstøtningsmurer, areal for utendørs opphold og håndtering av overvann og flomveg. Landskapsplanen skal også vise planlagte tiltak i sjø, med etablering av brygger og utsettingsramper for båter.

3.2. Atkomst

Atkomst er vist med piler på plankartet. Pilene er retningsgivende og plassering kan justeres i forbindelse med rammesøknad, dersom ny plassering er hensiktsmessig.

3.3. Sykkelparkering

Det skal tilrettelegges for 12 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til friområdet Nedre Fallet.

3.4. Allmennhetens tilgjengelighet

Alle formål innenfor planen er offentlige og skal være tilgjengelig for allmennheten.

3.5. Kulturminner

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. De som utfører arbeidet skal gjøres kjent med denne bestemmelsen, melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturarvenhet.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1. Idrettsanlegg (BIA1)

4.1.1. Arealbruk

Område BIA skal brukes til aktiviteter og virksomhet knyttet til seilsport. Det skal kunne benyttes til vinteropplag for båter og vinterlagring av flytebrygger. Området skal kunne brukes av allmennheten så lenge det ikke kommer i konflikt med bruken knyttet til seilsport. Adkomst til landbrukseiendommen 121/7 skal sikres over arealet i bakkant av bebyggelsen, vist med pil på plankartet.

4.1.2. Bebyggelsens plassering på tomte

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet.

Mindre boder, sykkelskur, trapper og lignende med BRA mindre enn 15 m² og som ansees som nødvendig for formålet tillates oppført utenfor byggegrensen. Båtoverbygg med BRA mindre enn 50 m² tillates også oppført utenfor byggegrensen.

4.1.3. Bebyggelsens høyde

Maksimum tillatt byggehøyde innenfor byggegrensen er angitt på plankartet med kotehøyde (m.o.h.). Boder, båtoverbygg, sykkelbod og lignende utenfor byggegrensen kan oppføres i byggehøyde 2,40 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

4.1.4. Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget på tomte og gjenspeile et marint miljø. Det skal fortrinnsvis benyttes matte og mørke nyanser av jordfarger. Det skal opplyses om fargebruk ved byggemelding. Takteking skal utføres med materialer som gir en matt virkning. Det kan ikke benyttes blanke metallplater eller liknende. Bebyggelsen skal være utformet som tre bygningsvolumer med hvert sitt saltak.

Bebyggelsen må utformes slik at den tåler flom.

4.1.5. Grad av utnytting

Maksimum tillatt bebygd areal BRA = 300 m². Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

4.1.6. Terrasse

Det tillates maks 200 m² terrasse innenfor formålet. Terrassen tillates med en høyde på inntil 1 meter over planert terreng.

4.1.7. Universell utforming

Uteområdene skal ha universell utforming.

4.1.8. Eksisterende bygg

Eksisterende naust innenfor planformålet tillates revet.

4.2. Idrettsanlegg (BIA2)

O_BIA2 skal benyttes til sjøsetting av båter. Arealet skal ikke bebygges.

4.3. Øvrig kommunalteknisk anlegg (BKT)

Gjelder eksisterende avløpspumpe- og bobleanlegg ved Fallet. Det er ikke tillatt å gjøre tiltak i området som kan medføre skade på eller forringe drift og vedlikehold av anlegget. Det skal sikres adkomst til anlegget fra o_SKV2 over o_BIA1.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1. Samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg må utformes slik at flomveger i området ivaretas og ikke ledes inn mot bebyggelse.

5.2. Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Områder regulert til annen veggrunn – grøntareal tilhører vegens sideareal hvor det er tillatt å etablere veggrøft, fyllinger, skjæringer, murer og eventuelle tekniske løsninger for å sikre vegens funksjon og driftssikkerhet.

5.3. Parkering (SPA)

o_SPA1 - Det skal tilrettelegges for 6 parkeringsplasser innenfor området.

o_SPA2 – Det skal tilrettelegges for 2 HC-parkeringsplasser innenfor området. Parkeringsplassene skal være offentlige. Parkeringsplassene kan benyttes som adkomst ved behov for vedlikehold på avløpspumpeanlegget eller bobleanlegget.

6. GRØNNSTRUKTUR

6.1. Turveg (GT)

Det skal anlegges turveger innenfor formålet (o_GT) med en minimumsbredde på 1,5 meter. Turvegene skal ha grusdekke og utformes på en måte som gjør at de faller naturlig inn i landskapet og omkringliggende terreng.

6.2. Friområde (GF)

o_GF1 – Området skal brukes til lek og rekreasjon og skal fremstå som tilgjengelig for allmennheten. Det tillates nødvendig inngrep i området i anleggsfasen. Området som berøres i anleggsfasen skal istandsettes.

o_GF2 – Området tillates benyttet til landbruksformål for drivere av eiendom 121/7 frem til det kommer behov og ønske om videre utvikling av området til friområde. Det er ikke tillatt med installasjoner, bebyggelse eller tiltak i området som går på bekostning av områdets muligheter til utnyttelse som friområde.

o_GF3 – Innenfor området er det tillatt å etablere/opparbeide fellesarealer i form av grill-/bål plass og lekeområde. I vinterhalvåret er det tillatt å bruke området til lagring av båter og bryggeutstyr.

o_GF4 – Innenfor området skal det vises spesielt hensyn til naturmiljøet. Det tillates ikke byggetiltak.

7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

7.1. Bruk og vern i sjø og vassdrag (V)

Området kan benyttes til aktivitet og virksomhet tilknyttet seilspport og seiling. Det tillates etablert brygger og flytebrygger i tilknytning til seilspportsenteret. Brygger/flytebrygger kan forankres i sjø ved hjelp av et anker eller liknende.

Dersom flytebrygge skal forankres i sjøbunnen ved hjelp av en fast installasjon, må det gjennomføres geoteknisk grunnundersøkelser i forkant av tiltaket. Geotekniske undersøkelser skal gjennomføres av fagkyndig personell.

Ved tiltak i området skal naturmiljø og fugleliv vies spesiell oppmerksomhet, det er ikke tillatt å etablere kunstige sandstrender i området.

8. BESTEMMELSESONMRÅDER

8.1. Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og uteområder

#1 - Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det over seilspportsenterets uteområde legges til rette for allmenn ferdsel langs sjøen, og bebyggelse, anlegg og uteområder kan ikke utformes på en slik måte at den blir til vesentlig hinder for dette. Det kan anlegges en flytebrygge med en bredde på maks 3 meter.

9. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1. Landskapsplan

Detaljerte planer for uteområdet innenfor planområdet, inkludert friområdet, skal være godkjent av Indre Fosen kommune før igangsettingstillatelse gis.

9.2. Teknisk plan renovasjon, veg, vann- og avløp

Med søknad om rammetillatelse skal det foreligge teknisk plan for renovasjon og vann og avløp og o_SKV2. Planen skal være godkjent av Indre Fosen kommune før igangsettingstillatelse gis.

9.3. Geotekniske forhold

Det stilles krav om bruk av geoteknisk fagkyndig i forbindelse med detaljprosjekteringen for vurdering av fundamentering og lokal stabilitet, både på selve tomte og i strandsonen utenfor.

Eventuell geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis.

Dersom det skal gjennomføres utfylling i sjø skal det i forkant gjøres en geoteknisk vurdering av fagkyndige.

9.4. Driftsadkomst til 121/7

Driftsadkomst til 121/7 skal være sikret gjennom hele anleggsperioden.

9.5. Miljøoppfølgingsplan

Det bør utarbeides en miljøoppfølgingsplan som ivaretar miljømål og andre krav knyttet til det ytre miljøet. Brukerne av anlegget bør opplyses om naturverdiene knyttet til fugl i området.

10. REKKEFØLGEKRAV

10.1. Etablering av veg, vann- og avløp

O_SKV2 og vann- og avløpsanlegg skal være etablert i henhold til planer godkjent av Indre Fosen kommune før det gis brukstillatelse for nytt bygg innenfor planområdet.

10.2. Parkering

Parkering for bil (o_SPA1 og o_SPA2) og sykkel skal være ferdig opparbeidet i henhold til plan godkjent av Indre Fosen kommune, før det gis brukstillatelse for nytt bygg innenfor planområdet.