

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: 14.01.2021

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
- Renovasjonscontainere tillates plassert innen BG1, BG2, GT2 eller P1, og plassering eventuelt bygg til skjerming av renovasjonscontainere skal vises på utomhusplanen
- 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. Redskap og maskiner som brukes til massehåndtering skal rengjøres før de fraktes ut av området.

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 grønnstruktur.

Rekkefølgekrav

Det skal foreligge en overvannsvurdering før det gis igangsettingstillatelse.

2.5 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Det tillattes etablering av boenheter i gul støysone dersom alle boenheter har tilgang til en stille side. Minst ett oppholdsrom skal ha luftemulighet i fasade med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone.
- Alle boenheter skal ha tilgang til egnet felles eller privat uteplass med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone.
- Bygningsmessige tiltak kan benyttes for å sikre tilfredsstillende støynivå på hele eller deler av fasade.

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 m². 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 m² 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 videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet.

2.9 Plan for beskyttelse

Plan for beskyttelse av naboangivelser mot støy, støv og andre ulemper i anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støvforhold i tråd med retningslinjene T-1442 og T-1520 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging. Nødvendig sikringstiltak gjennomføres før bygge- og anleggsarbeider igangsettes.

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

§ 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
- Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 9 m over gjennomsnittlig terreng
- Det tillates saltak, valmtak, pulttak og flatt tak
- Området skal ha minimum 8 og maksimum 14 boenheter

3.2 Garasjeanlegg (1119)

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

3.3 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. Området skal sikres mot skråning for å unngå fallulykke.

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.

Rekkefølgekrav

Fortau langs fv 755 skal være etablert før det gis brukstillatelse til boliger.

Før igangsetting av fortau skal det dokumenteres at Innerelva har tilstrekkelig kapasitet til å avlede flom med 20-års gjentakintervall. Dokumentasjonen skal sendes til kommunen senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Det skal foreligge geoteknisk vurdering av tiltaket senest ved søknad om byggetillatelse.

4.3 Gatetun (2014)

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

Areal avsatt til inn/utkjøring garasjeanlegg

4.4 Gangveg/gangareal/gågate (2016)

Areal avsatt til felles gangveier.

SGG1 er tilførsel hovedinngang boliger

SGG2 er gangvei med tilgjengelighet til uteoppholdsareal BUT2.

SGG1 og SGG 2 skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming.

SGG2 skal sikres mot skråning for å unngå fallulykke.

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 stedefegen vegetasjon og gis et tiltalende utseende. Det kan etableres støttemur ifm bygging av fortau.

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 kantvegetasjon ikke forringes. Vanndekt areal og naturlig helning skal bevares. Elvebunnens bredde og variert naturlig substrat skal bevares så langt det lar seg gjøre.

§ 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.