



PlanID: 5014202005

Arkivsak: 20/1275

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SOLHAUGEN

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 21.11.2022

Dato for godkjenning i kommunestyret :

§ 1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrensen på plankart med plan-ID 5014202005, datert 21.11.2022

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål, hensynssoner og områdebestemmelser.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse
- Fritids- og turistformål
- Kombinert bebyggelse og anleggsområde
- Småbåtanlegg
- Sjøhus

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Veg
- Parkering

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5 nr. 5)

- LNF-areal for nødvendig tiltak for LNFR

Hensynssoner (PBL §12-6)

- Faresone – Høyspenningsanlegg

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

- a) Bebyggelsen 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.
- b) Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter (pæler) og grunnmurer blir så lave som mulig slik at en unngår høye fyllinger og silhuettvirkning.
- c) Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng, fortrinnsvis gjennom senkning av terrenget i bakkant, heller enn ved fylling i forkant.
- d) Grøfter skal være åpne.
- e) Ved søknad om søknadspliktige tiltak skal det utarbeides min. to terrengsnitt av tiltaket og situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser:
 - Bygningenes plassering, høyder og ev. byggetrinn
 - Eksisterende bebyggelse
 - Parkeringsareal
 - Vann/avløp fra tilkoblingspunkt til bygning
 - Byggegrenser
 - Eiendoms grenser
 - Behandling av den resterende ubebygde delen av tomta (herunder tilsåing og beplantning)
- f) Støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021) eller senere vedtatte endringer av regelverket.
- g) Universell utforming. All bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal så fremt det er mulig være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i byggeteknisk forskrift.
- h) Det minnes om aktsomhetsplikten i forhold til kulturminnevernloven §8. Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten i Trøndelag Fylkeskommune.
- i) Lyskilder skal innstilles slik at lysforurensing til tilgrensende områder blir redusert til et minimum.
- j) Bygninger langs sjøen skal ha en konstruksjon som hensyntar havnivåstigning og flom.

§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 4.1.1 Fritids- og turistformål (1170)

- a) Plassering av bygning innenfor den enkelte tomt skal skje på en slik måte at det tas hensyn til terreng og omgivelser.
- b) Innenfor området tiltales det til sammen 6 bygg til fritids- og turisme. Frittstående uthus/anneks tillates ikke. Maks BYA pr enhet settes til 80m² + tilhørende veranda/platt på 20m².
- c) Takform skal være saltak eller pulttak.
- d) Maks mønehøyde og gesimshøyde, samt utnyttelsesgrad

	FTU1	FTU2	FTU3	KBA
Maks mønehøyde (m.o.h)	43,5	43,5	36,5	37,5
Maks gesimshøyde (m)	7,0	7,0	7,0	5,5m
%BYA	35	35	35	35

- e) For tomtene FTU1 og FTU2 skal byggene stå på pæler. Disse tillates med en høyde inntil 0,5m.
Planlagte bygg på pæler, skal sikres mot sterk vind. Eksempel bardunering.
Det tillates ikke sprengningsarbeider på områdene. Heller ikke for ledninger. Det tillates kun begrenset opp grusing. I byggetillatelsen for FTU1, skal det gjøres en vurdering av sikring mot fallulykker fra berget i sør.
Parkeringsplass for FTU1 og FTU2 skal skje på henvisst parkeringsplass i planen.
Eksisterende brønn på område FTU1 skal gjenfylles og før byggetiltak.
- f) Bebyggelsen skal så langt som mulig underordne seg naturpreget i området med utforming, materialvalg og fargevirkning som harmonerer med omgivelsene. Fargesetting skal være dempet/mørk.
- g) Det tillates opparbeides midlertidig adkomst inn i område i byggeperioden.
- h) Det tiltales anlegning av plattinger/trekasser som har til hensikt å skjule vann/avløpsledninger.
- i) Det tillates mindre konstruksjoner eks. tretrapper som letter adkomstene til utleiehyttene.
- j) Innenfor FTU3 tillates terrenginngrep som sprenging/fylling og bygninger kan oppføres med plate på mark. Bebyggelsen skal underordne seg naturpreget i området med utforming, materialvalg og fargevirkning som harmonerer med omgivelsene. Langs kjørevei tillates grøfter til av vann/avløpsledninger. Det skal opparbeides parkeringsplasser for inntil 1,5 parkeringsplass pr enhet.

§ 4.1.2 Boligbebyggelse (1110)

Dette er eksisterende bolighus med tilhørende uthus.

- a) Innenfor område er det tillatt med boligbygg med tilhørende uthus/garasje/anneks.
- b) Maks mønehøyde er satt til 33,5 moh.
- c) Maks tillatt %-BYA er lik 40 %.
- d) Plassering av bygning skal skje på en slik måte at det tas nødvendig hensyn til tilpasning til terreng og omgivelser.
- e) Bebyggelsen skal så langt som mulig underordne seg naturpreget i området med utforming, materialvalg og fargevirkning som harmonerer med omgivelsene.
- f) Uthus/garasje og parkering kan plasseres inntil 1 m fra tomtengrensen.

§ 4.1.3 Kombinert bebyggelse og anleggsområde (1800)

Innenfor område er det tillatt uthus/lager inntil BYA 70 m² i inntil 2 etg. Maks mønehøyde er satt til 35,8 moh. Maks gesimshøyde er 5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 4.1.4 Småbåtanlegg

- a) Innenfor dette område tillates det utlegging av flytebrygge og bølgedemper.
- b) Flytebrygge er søknadspliktig tiltak.
- c) Det tillates ikke mudring eller fyllinger innenfor området. Eks molo.
- d) Det kan legges ut flytebrygge med inntil 20 båtplasser.
- e) Minimum en av båtplassene skal være gjesteplass.

§ 4.1.5 Sjøhus

Dette er eksisterende sjøhus med tilhørende kai.

- a) Sjøhus tillates oppført med størrelse inntil 145 m² BYA.
- b) Det tillates 2,5 m kaifront foran sjøhuset mot sjøen. Kai skal stå på pæler. Det tillates ikke fylling i sjø.
- c) Sjøhuset utformes med innvendig boder og felleslokaler i forbindelse med drift av utleievirksomheten.
- d) Utvendig veggkledning skal være stående panel i tre. Det skal være takkelhus.
- e) Sjøhus skal ha rød eller okergul farge.
- f) Sjøhus skal oppføres på en slik måte at det tåler vanninntrenging.
- g) Det tillates innlagt vann og avløp.

§ 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

§ 4.2.1 Veg (Veg, kjøreveg, gang-/sykkelveg)

Dette er eksisterende adkomstvei.

Vei tillates med inntil 2,5 meters bredde

§ 4.2.2 Parkering

- a) Dette er parkering for FTU1 og FTU2.
- b) Det skal opparbeides parkeringsplasser for inntil 1,5 parkeringsplass pr enhet.

§ 4.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

LNF – areal for nødvendig tiltak for LNFR

- a) I dette området er det ikke tillatt med tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring.
- b) Det tillates å legge nødvendige ledninger for vann og avløp i grunnen.

§ 4.4 Hensynsoner (PBL §12-6)

Faresone – Høyspenningsanlegg

Innenfor dette området tillates det ikke bygg for beboelse.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Fremmede arter (eks. sitkagran) skal fjernes før anleggsarbeidet påstartes, og skal destrueres på dertil egnet måte. Masse som fraktes inn i område skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter.
- b) Hvis det blir oppdaget fremmede arter i byggeperioden, skal disse fjernes og behandles etter gjeldende lovverk.
- c) Støyende anleggsarbeid tillates ikke i hekketiden for fugl.
- d) Godkjent avløpsplan skal foreligge senest ved søknad om tiltak for første utleieenheten.