

Planident : 1620201707

Arkivsak : 17/2522

**Reguleringsplan for Maxtrim, gnr. 21, bnr. 33 m.fl.**

**Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av planbestemmelser: 15.04.2019

Dato for godkjenning i kommunestyret: 29.08.2019

**§ 1 AVGRENSING**

Regulert område er vist med reguleringsgrensen på plankart med plan-ID 1620201707, datert 15.04.2019.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

**§ 2 REGULERINGSFORMÅL**

1. 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)

* Forretning/kontor/tjenesteyting

Samferdsel (PBL § 12-5 nr. 2)

* Kjøreveg
* Parkering
* Annen veggrunn

Hensynsoner (PBL §12-6)

* Frisiktsone
* Rekkefølgebestemmelse

**§ 3 FELLESBESTEMMELSER**

**3.1 Generelle bestemmelser**

1. 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. Alle bygg skal fundamenteres på grunnmur/plate på mark og plasseres slik at de ligger lavt i terrenget.
2. Ved søknad om søknadspliktige tiltak skal det utarbeides terrengsnitt av tiltaket og situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser:

* Bygningenes plassering, høyder og ev. byggetrinn
* Eksisterende bebyggelse
* Parkeringsareal og ev. carport
* Vann- og avløpsplan for området, samt tilkoblingspunkt til bygning
* Byggegrenser
* Eiendomsgrenser
* Utenomhusareal
* Adkomst til veg
* Parkeringsplasser
* Plassering av sykkelparkering
* Gangpassasje over parkeringsplassen for å opprettholde eksisterende stiadkomst gjennom området

1. Det tillates ikke utendørs lagring av løsøregjenstander. Lagring må foregå i containere eller innendørs. Ubebygde areal skal gis en tiltalende utforming. Opparbeidede areal skal holdes ryddige.
2. Støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012), tabell 3, i T-1442/2012- kap.3), eller senere vedtatte endringer av regelverket.
3. Universell utforming. All bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i byggetekniskforskrift.
4. Byggesøknaden til tiltaket skal inneholde sol/skygge-diagram.
5. Byggesøknaden til tiltaket skal inneholde snitt-tegninger og fasadetegninger av tiltaket.
6. Byggegrense mot fylkesvei 714 er 15 meter

**3.2 Kulturminner**

1. Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner over eller under vann iht. kulturminnelovens §4 eller §14, skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten i Trøndelag Fylkeskommune, NTNU Vitenskapsmuseet.

**§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

**4.1 Forretning, kontor, tjenesteyting (1813)**

1. Innenfor felt BKB kan det etableres bygg for forretning, kontor og tjenesteyting.
2. Det tillates oppført bygg med maks. mønehøyde /gesimshøyde 22,0 moh.
3. Utnyttelsesgraden er satt til maks. % BYA = 75%.
4. Det tillates ikke støyende og forurensende virksomheter innenfor formålet.
5. Bygg på området skal gjenspeile deler av dagens bebyggelse i formgiving og uttrykk.
6. Bebyggelsen skal kles i tre, men mindre deler av bygget tillates kledd i fasadeplater eller lignende materialer.
7. Det tillates taksprang.
8. Det tillates bruk av store vindusflater i bebyggelsens 1. etasje.
9. Bygget skal tilpasses omkringliggende bebyggelse, sandwichelementer må kledes i trevirke eller panel

**§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

**5.1 Veg (2010)**

1. Dette er veg som vises i plankartet.
2. Veg som vises i plankartet skal ha en bredde på 3m.

**5.2 Annen veggrunn - grøntareal (2019)**

1. Areal som er tilknyttet veg og parkeringsplass i området i form av grøfter og skråningsutslag. Disse skal tilsåes og gis et naturlig utseende.
2. Det skal avsettes et område for kryssing av grøntarealet slik at gående kan bevege seg fra Grønnskagveien og over parkeringsplassen.

**5.3 Parkering (2080)**

1. Maks. parkeringsdekning innenfor formålet er satt til 30 plasser.
2. Min. 3 av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.
3. Innenfor området skal det settes av et område for minst 10 plasser for sykkelparkering. Sykkelparkeringen skal bestå av sykkelstativ som skal være overdekket.
4. Parkeringen er privat og skal benyttes av forretningene på eiendommen.

**5.4 Vann/Avløp**

1. Før byggetillatelse blir gitt skal det avklares hvordan utslippet av avløp skal behandles.
2. Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende.
3. All ny bebyggelse innenfor området skal tilknyttes stedets vannverk.
4. Spillvann skal føres til godkjent slamavskiller eller offentlig anlegg.
5. Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende i terrenget. Etter legging av vann - og kloakkledninger, samt plassering av eventuelle kummer, skal det foretas terrengmessige behandlinger, slik at det ikke oppstår sår i terrenget som virker skjemmende for omgivelsene.
6. Søknad om tilkobling og abonnement til offentlig vann- og avløpsanlegg sendes til driftsavdelingen, Frøya kommune, i god tid før tilkoblingen.

**§ 6 HENSYNSSONER**

**6.1 Frisiktsone (1222)**

1. Det skal etableres frisiktlinjer på 3x20 meter i forbindelse med avkjørsel fra området.
2. I frisiktsonen 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.