

Planident : 1620201709

Arkivsak :

Reguleringsplan for Hammervolden næringsområde, gnr. 10, bnr. 1 m.fl.

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 20.04.2020

Dato for godkjenning i kommunestyret :

§ 1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrensen på plankart med plan-ID 1620201709, datert 20.04.2020

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

- a) 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
- Boligbebyggelse

Samferdsel (PBL § 12-5 nr. 2)

- Veg
- Annen veggrunn

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Turveg

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

- Landbruk

Hensynsoner (PBL §12-6)

- Frisiktsone
- Faresone

Rekkefølgekrav

- Støyskjerming
- Bom

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Generelle bestemmelser

- a) Bebyggelse skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge.
- b) Ved søknad skal det legges ved utredninger/gjøres rede for punkter som ellers er nevnt i bestemmelsene.
- c) Ved søknad om søknadspliktige tiltak skal det utarbeides terrengsnitt av tiltaket og situasjonsplan som viser:
 - Bygningenes plassering, høyder og ev. byggetrinn
 - Eksisterende bebyggelse
 - Parkeringsareal
 - Vann- og avløpsplan for området, samt tilkoblingspunkt til bygning
 - Byggegrenser
 - Eiendomsgrenser
 - Utenomhusareal
 - Adkomst til veg
 - Parkeringsplasser
 - Plassering av sykkelparkering
 - Situasjonsplanen skal også vise kjøremønstre for varetransport og inn/utkjøring av parkeringsarealet.

- d) Dersom det skal være utendørs lagring, må dette sikres mot vær og vind for å unngå flyveavfall og ødeleggelser. Opparbeidede areal skal holdes ryddige.
- e) Universell utforming. All bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i byggetekniskforskrift.
- f) Byggesøknaden til tiltaket skal inneholde snitt-tegninger og fasadetegninger av tiltaket.

3.2 Kulturminner

- a) 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 (1810)

- a) Gjelder området merket med BF i plankartet.
- b) Det tillates oppført bygg med maks. mønehøyde /gesimshøyde 15,0 m fra planert terreng. Maks møne/gesimshøyde er satt til 39 meter over havet.
- c) Maks BYA = 6600 kvm og Min BYA= 4500 kvm
- d) Det tillates ikke støyende og forurensende virksomheter innenfor formålet som går utover de fastsatte retningslinjene.
- e) Byggegrense fra tomtegrense er 4 m.
- f) Byggegrense til fylkesveg 714 er 20 m.
- g) Min. parkeringsdekning= 85 plasser og max parkeringsdekning= 115 plasser.
- h) Min. 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.
- i) Innenfor området skal det settes av et område for minst 10 plasser for sykkelparkering. Sykkelparkeringen skal bestå av sykkelstativ som skal være overdekket.
- j) Parkeringen er privat og skal benyttes av forretningene på eiendommen.
- k) Avkjøringspilene som er påtegnet i kartet er kun veiledende og kan justeres.
- l) Det tillates parkering innenfor byggegrensen mot vei.

4.2 Boligbebyggelse (1110)

- a) Områdene B1, B2 og B3 er avsatt til boligbebyggelse

- b) Innenfor områdene tillates det oppføring av eneboliger.
- c) Maks utnyttelsesgrad for B1, B2 og B3 er 35% BYA.
- d) Maks mønehøyde for B1, B2 og B3 settes til 32 moh.
- e) Byggegrense fra eiendomsgrensen er 4 m.
- f) Garasje kan bygges inntil 1 meter fra tomtegrensen.
- g) Byggegrense fra fylkesveg 714 er 20 m.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg (2010)

- a) Dette er veg som vises som område SV i plankartet.
- b) Den nye delen av vegen som vises i plankartet skal ha en bredde på 5m eksisterende veg er 4 m.
- c) Ved etablering av ny veg skal det gjøres en vurdering og dokumentering av påvirkningen utbygging kan få i forhold til grunnvann og nedsiging på naboeiendommer som følge av dette. Eventuelle tiltak skal settes inn dersom det er behov for det.
- d) Ny avkjørsel skal opparbeides i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker.
- e) Det settes krav om en gjennomføringsavtale med Trøndelag Fylkeskommune ved etableringen av ny avkjørsel.

5.2 Annen veggrunn - grøntareal (2019)

- a) Areal som er tilknyttet veg og parkeringsplass i området i form av grøfter og skråningsutslag. Disse skal tilsåes og gis et naturlig utseende.

5.3 Vann/Avløp

- a) Før byggetillatelse blir gitt skal det avklares hvordan utslippet av avløp skal behandles.
- b) Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende.
- c) Bebyggelse skal tilknyttes stedets vannverk.
- d) Spillvann skal føres til godkjent kommunalt anlegg.

- e) Overvannshåndteringen av området skal fremgå når det søkes om tiltak.
- f) Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende. 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.
- g) Søknad om tilkobling og abonnement til offentlig vann- og avløpsanlegg sendes til driftsavdelingen, Frøya kommune, i god tid før tilkoblingen.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turveg (3031)

- a) Gjelder området merket med GT.
- b) Når omlegging av Lyngåsveien er ferdig, skal eksisterende avkjørsel sperres og veiadkomsten kun benyttes av Gående/syklende.
- c) Det skal settes opp bom for å hindre gjennomkjøring på område GT.

§ 7 LANDBRUKS-. NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (LNFR)

7.1 Landbruksformål (5110)

- a) Gjelder området merket med LL i plankartet.
- b) Området som er regulert til landbruksformål skal benyttes til tradisjonell drift i tilknytning til landbruk. I disse områdene kan det bare oppføres bygninger som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring. Annen arealbruk og bebyggelse er ikke tillatt.
- c) Anlegg av private veger som etter en behovsvurdering ikke er begrunnet med landbruks- eller skogdrift, vil være forbudt.
- d) Arealdisponeringen i landbruksområder reguleres også av spesiallover som jordloven, skogbruksloven, konsesjonsloven og jordskifteloven. Mulige ulemper som følge av landbruksdrift må påregnes på enkelte tomter i området.
- e) Mulige ulemper som følge av landbruksdrift i form av gjødselspredning, lukt, husdyr, fluer, rauting, maskinstøy, faremomenter for barn etc. må påberegnes på enkelte tomter i området, særlig tomter som grenser opp mot landbruksområder.
- f) Det tillates det å settes opp en støyskjerm eller støyvold i forbindelse med etablering av fortau langs Lyngåsveien. Tiltaket skal ikke forringe mulighetene for å drive landbruksjorda.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Frisiktsone (140)

- a) Det skal etableres frisikotlinjer på 6x20 meter i forbindelse med avkjørsel fra området mot Fv. 714.
- b) Det skal etableres frisikotlinjer på 6x20 meter i forbindelse med kryss mellom nye Lyngåsveien og gamle Lyngåsveien.
- c) 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.

6.2 Faresone (370)

- a) Det skal ikke etableres bebyggelse innenfor dette området.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

- a) Det skal etableres støyskjerming i form beplantning mot naboeiendom gnr. 10, bnr. 39 så snart den nye avkjørselen er etablert.
- b) Så snart avkjørsel fra Fv. 714 er flyttet skal det settes opp bom ved innkjøring til Lyngåsveien.
- c) Før ny avkjørsel kan bygges, skal det foreligge en byggeplan for arbeide. Denne skal godkjennes av vegeier.
- d) Før det åpnes for handel på området, skal gang- og sykkelvegen være opparbeidet. Videre skal krysningspunkt over RV716 være ferdigstilt.

§ 8 STØY

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

- a) Det tillates ikke at ny næringsvirksomhet reduserer antall fasader med tilfredsstillende støynivåer, iht. tabell 3, for nærliggende naboer med støyfølsomt bruksformål.
- b) Tiltaket kan ikke endre eksisterende støysituasjon for nærliggende naboer med mer enn inntil 3 dB (Lden).