

Reguleringsplanbestemmelser for «Kolvereid sentrum-Bakkalandet»

Forslagsstiller:	Nærøysund Eiendom AS
Utarbeidet av:	Trønderplan AS
Reguleringsplanbestemmelser datert:	31.01.2017
Reguleringsplankart datert:	27.01.2017
PlanID:	

Saksbehandling:

1.gang utvalg for drift og utvikling	07.12.16
Offentlig ettersyn i perioden	13.12.16 – 24.01.17
2.gang utvalg for drift og utvikling	10.02.17
Kommunestyret, vedtak	09.03.17

§ 1 GENERELT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av boligformål og forretningsområde innenfor det definerte planområdet.

§ 1.1 Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området avgrenset av reguleringsgrensen på plankartet. Totalt er planområdet på ca. 8,65 daa.

§ 1.2 Planformål

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 § 12-5 Nr.1)

- Bolig/Forretning (BF, sosikode 1801)
- Energianlegg (E, sosikode 1510)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr.2)

- Veg (V, sosikode 2010)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (VT, sosikode 2018)
- Fortau (SF, sosikode 2012)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Tillatelse til tiltak

Utvalg for drift og utvikling gir tillatelse til tiltak og rammetillatelse for bygging. Senere igangsettingstillatelser og mindre endringer kan gis administrativt.

§ 2.2 Byggegrense

- For byggegrenser vises det til plankart.
- Der byggegrense ikke er angitt er den sammenfallende med formålsgrensen.

§ 2.3 Kulturvern

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. Lov om kulturminner. Dette gjelder også samiske kulturminner.

§ 2.4 Støy

Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Klima- og Miljøverndepartementets skriv, T-1442/2012 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Bolig/Forretning (BF)

Bebyggelsen skal nyttes til bolig og forretningsformål. Minimum 1. etasje skal bestå av forretningsformål.

Ny bebyggelse og anlegg skal gis universell utforming/tilgjengelighet iht. Gjeldende forskrifter.

Maks takhøyde uavhengig av takform settes til kote +81. Det kan tillates oppført inntil 1 etasje som ikke er større enn inntil 1/3 del av underliggende etasje over kote 81 ifbm. takterrasse, trapperom, heisfunksjoner og ventilasjon, da med maks tak- og byggehøyde på kote +84. (NN2000)

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 90 %, inkl. nødvendig parkeringsareal.

Det skal avsettes 1,0 parkeringsplass for hver boenhet. Det avsettes 0,5 parkeringsplasser for hver boenhet til gjesteparkering. Gjesteparkering kan inngå i parkeringsplasser avsatt til forretning.

Det skal avsettes 1,0 parkeringsplass for hvert 50m² BRA for forretningsbygg.

§ 3.2 Energianlegg (E)

Området tillates benyttet til energianlegg (trafo).

§ 4 SAMFERDSELANLEGG

§ 4.1 Veg (V)

Fv Bjørkåsvegen er eksisterende offentlig veg. Regulert vegbredde lik 6,5 m.

Km Arnts veg tillates brukt som boligadkomst og adkomst for vareleveranse til forretning i område BF1.

Km Nyvegen omfatter eksisterende offentlig veg nord for Bakkalandet hotell. Regulert vegbredde lik 6,25 m.

§ 4.2 Fortau (SF)

Offentlig fortau langs offentlige veger i planområdet.

Fortau langs Bjørkåsvegen regulert bredde lik 3,0m.

Øvrige fortauer regulert bredde lik 2,5m.

§ 4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (VT)

Offentlig sideareal langs veg til grøft, støttemurer og lagring av snø.

§ 4.4 Avkjørsel

Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje ihht. vegnormalene for Statens vegvesen og forskrifter til Veglovens § 43.

§ 5 HENSYNSSONER

- § 5.1 Frisiktsone
Innenfor sonen skal det ikke etableres noe som er til hinder for frisikt over 0,5 meter fra vegenes planum.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- § 6.1 Fv 528 Bjørkåsvegen med tilhørende fortau skal omlegges og etableres
- § 6.2 Km veg Nyvegen med tilhørende fortau skal omlegges og etableres
- § 6.3 Km veg Arnts veg med tilhørende fortau skal omlegges og etableres
- § 6.4 VA- anlegg skal etableres
- § 6.5 Omlegging av veg og etablering av VA-anlegg skal gjennomføres før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging inne på Bolig/Forretnings område.
- § 6.6 Før byggetillatelse for ny bebyggelse kan gis, må det foreligge godkjent utomhusplan som viser disponering av uteareal inkludert tilstrekkelig lekeareal for barn og unge, løsning for nødvendig antall parkeringsplasser for biler og sykler, samt vist løsning for forskriftsmessig oppbevaring av eget avfall. Avfallsanlegg skal etableres som fellesanlegg for alle boenhetene og godkjennes av kommunen.
- § 6.7 Før nytt bolig- og forretningsbygg kan tas i bruk skal fv. 528 inklusiv fortausløsninger /gangfelt og alle berørte vegkryss inn mot fv. 528 være ferdig utbygd og godkjent av Statens vegvesen. Parkeringsareal for brukere av bolig- og forretningsbygget skal også være ferdig til bruk.