

Detaljregulering for gbnr. 56/40 på Kvithyll, Indre Fosen kommune
Nasjonal planID: 5054-2022004

PLANBESTEMMELSER

Vedtatt dato: 21.03.2024

Revidert dato:

AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 30.11.2023.

FORMÅL SOM ER MED I REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål jf. plan- og bygningsloven (pbl.):

- Bebyggelse og anlegg, § 12-5, nr. 1
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, § 12-5 nr. 2
- Grønnstruktur, § 12-5 nr. 3

1. PLANENS HENSIKT

Planen har som hensikt å legge til rette for ytterligere næringsvirksomhet på Kvithyll.

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Fremmede arter (pbl. § 12-7 nr. 6)

Ved all massehåndtering skal det, i rimelig utstrekning, undersøkes om massene inneholder fremmede arter. Ved påvist forekomst av fremmede arter, skal massene håndteres slik at spredning ikke skjer.

2.2 Aktsomhet kulturminner (pbl. § 12-7 nr. 6)

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 viderefremmes til dem som skal utføre selve arbeidet.

2.3 Universell utforming (pbl. § 12-7 nr. 4)

Prinsippene om universell utforming skal følges så langt det er praktisk mulig.

2.4 Situasjonsplan

Før tillatelse til tiltak blir gitt, skal det utarbeides en situasjonsplan som viser:

- Tiltakets plassering og høyde
- Nåværende og planlagt terreng. Bygninger skal høydefastsettes og terrenginngrep synliggjøres
- Vann-, avløps- og overvannsløsning fra tilkoblingspunkt og frem til bygning
- Byggegrenser
- Eiendomsgrenser
- Adkomst/vei og parkering

2.5 Støy og støv

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet (T-1520, tabell 1) og støv (T-1442/2021, tabell 2) i arealplanlegging, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal Miljøverndepartementets retningslinjer, kap. 6 i T-1520 og kap. 6 i T-1442/2021, legges til grunn.

2.6 Belysning

Det er kun områder som behøver det som skal belyses. Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten og gi minst mulig strølys mot omgivelsene. Det skal benyttes styringsanlegg som begrenser belysningen vesentlig i perioder området ikke er i bruk. Lyskilder skal ha varm fargetemperatur (2700 Kelvin eller lavere).

2.7 Vann, avløp, overflatevann (pbl § 12-7 nr. 2, 4)

Stikkrenner skal dimensjoneres for å tåle en 200-årsflom + 40 % klimapåslag. Overvann skal ledes til det kommunale overvannsnett.

2.8 Geoteknikk

Det må utarbeides en geoteknisk detaljprosjektering, der det skal framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Prosjekteringen skal følge Multiconsults geotekniske vurdering i rapport 10252038-RIG-NOT-001.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1. Næringsbebyggelse (NÆ)

I området avsatt til næringsvirksomhet tillates kontorer, industri-, lager- og håndverksvirksomheter. Kontorer skal være tilknyttet næringsvirksomhetene i planområdet. Rene kontorbygg tillates ikke.

3.1.1 *Utnyttelsesgrad*

Minimums-utnyttelse skal være 25 %-BYA.
Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 80 %-BYA.

3.1.2 *Høyder*

Bebyggelse kan oppføres med maks kotehøyde +36.
Det tillates mindre takoppbygg for tekniske rom, trapp- og heismaskinrom over maksimalt tillatt byggehøyde. Takoppbygg skal ikke overstige 10 % av takflaten.
For 5 %-BYA tillates maksimal bygningshøyde kote +41 m.

3.1.3 *Byggegrenser*

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som vist i plankartet. Der det ikke er vist byggegrense går byggegrensen i formåls grensen.
Byggegrense mot fylkesvei er 15 m.

3.1.4 Parkering

Det skal sikres minimum 0,5 p-plasser for bil og sykkel per 100 m² BRA, og de skal plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger. Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal tilrettelegges bevegelsehemmede, og det skal være tilrettelagt for lading av elbiler.

3.1.5 Byggematerialer

Det skal legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Nye bygg skal fortrinnsvis bygges av naturlige materialer som kan gjenbrukes eller gjenvinnes. Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele byggets levetid. Bruk av lokale, klimatilpassede byggematerialer og konstruksjonsteknikker skal vektlegges.

3.1.6 Alternativ energi

Alternative energikilder skal vurderes tilrettelagt som energiforsyning, enten alene eller som kombinasjon. Slike anlegg skal tilpasset til / inngå i området og bygningenes arkitektoniske løsninger og være til minst mulig sjenanse for omgivelsene. Tiltak omsøkes som del av byggesak for øvrig eller som egen sak.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR

4.1 Veg (V)

Arealet skal benyttes som adkomst til fv. 6366. Adkomsten skal bygges iht. til de krav som stilt i Statens vegvesens vegnormal V100. Fylkesvegen reguleres med offentlig formål (o_V1), og adkomst til næringstomten er regulert med vegformål kjøreveg (o_V2). Regulert veibredde på o_V2 er 23 m på det bredeste, og 5,1 m på det smaleste.

4.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Dette omfatter sideareal til fv. 6366, eierform offentlig. Det kan legges infrastruktur i dette arealet, f.eks. gatelys og ledninger. Alle fyllinger, skjæringer eller andre sår etter bygging skal tilsåes med stedegen vegetasjon og gis et tiltalende utseende.

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Vegetasjonsskjerm (VS)

Eksisterende vegetasjon skal beholdes og suppleres med stedegen vegetasjon for å danne en buffersone/et grøntbelte mot innsyn og støvfanging. Arealene tillates ikke opparbeidet som plassareal eller benyttet til lagring, parkering eller annen form for virksomhet knyttet til planområdets virksomheter.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse, skal følgende være godkjent av kommunen

- geoteknisk prosjektering
- ledningsnett for vann og avløp (inkludert brannkummer, overvannshåndtering og eventuelle omlegginger av eksisterende ledningsnett)
- eventuell omlegging av strømkabler og plassering av nettstasjon
- plan for anleggsfasen som beskriver håndtering av støy, støv og vibrasjoner som overstiger anbefalingene i gjeldende retningslinjer T-1442/2021 og T-1520, samt NS 8141, med tilhørende tiltak.

6.2 Støy

Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av området, skal støyberegninger og ev. støytiltak for den aktuelle virksomheten foreligge. Grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2, skal overholdes.

Ved trinnvis utbygging, må det tas høyde for evt. sumstøyproblematikk, der eksisterende og planlagte aktørers bidrag inngår i vurderingene av støy.

6.3 Brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse, skal det foreligge dokumentert godkjent løsning for følgende:

- avkjørsel
- adkomst/vei og parkeringsarealer i henhold til godkjent situasjonsplan
- avfallshåndtering

7. Dokumenter som gis juridisk virkning

Følgende geotekniske rapport gis juridisk virkning:

- 10252038-RIG-NOT-001 (Multiconsult)