

9.0 Reguleringsbestemmelser

Vedtatt i Midtre Gauldal Kommunestyre, sak.....

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart rev. 16.12.19.

Planområdet er i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6 inndelt i følgende reguleringsformål:

PBL § 12-5

nr. 1	Bebyggelse og anlegg		
	- Avløpsanlegg	:	BAV
	- Øvrige kommunaltekniske anlegg	:	BKT
	- Telekommunikasjonsanlegg	:	BTK
	- Kontor/Industri	:	BKB
nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
	- Kjøreveg	:	SKV
	- Gang/sykkelveg	:	SGS
	- Annen veggrunn - grøntareal	:	SVG
	- Trase for jernbanen	:	STJ
	- Annen banegrund – tekniske anlegg	:	SBT
nr. 3	Grønnstruktur		
	- Vegetasjonsskjerm	:	GV
PBL § 12-6	Hensynssoner		
	- Sikringssone (frisikt)		
	- Faresone - Flomfare		
	- Faresone - Høyspenningsanlegg		

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Plassering og definisjoner:

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Der byggegrenser ikke er vist på plankart, er formålsgrensen å anse som gjeldende byggegrense. Avstandskrav til nabobebyggelse iht. TEK10 § 11-6 skal minimum være 8,0m, med mindre det er truffet tiltak for å hindre spredning av brann mellom bygningene.

Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK10 § 5.9 og § 6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Terrengtilpasning:

Det skal tilstrebes en god landskapsmessig behandling av det regulerte området, og skillet mellom byggegrunn og grøntarealer skal tydelig fremgå i terrenget.

Estetikk, form og fasader:

Det skal tilstrebes at bygningsmassen tilfredstiller rimelige skjønnhetshensyn, både i seg selv og i forhold til nabobebyggelsen. Bebyggelsen skal gis en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til material, volum, takform og farge.

Virksomheter på området som benytter utendørs arealer til lagring av maskiner og utstyr skal påse at arealene til enhver tid fremstår som ryddige.

Universell utforming:

Det skal tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Krav gitt i TEK10 om universell utforming skal legges til grunn.

Parkering:

Det skal minimum opparbeides én biloppstillingsplass pr. 100 m² bruksareal næringsbygg. I tillegg må det være sikret tilstrekkelig laste- og losseareal med tilliggende manøvreringsareal for tunge kjøretøyer i den utstrekning en virksomhet krever dette.

Kommunaltekniske anlegg:

Innenfor planområdet tillates det oppført trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger som er nødvendig for driften av de kommunaltekniske anleggene. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

Kabler skal legges i bakken og fortrinnsvis ved trase for vann-, overvann- og spillvannsledninger.

Byggesøknad:

Som grunnlag for utbygging innenfor byggeområdene skal det for hvert søknadspliktige tiltak utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500 eller bedre som viser plassering av bygninger, adkomstløsning, areal for parkering og annen terrengbehandling med høydeangivelse. I tillegg til situasjonsplanen skal det utarbeides snitt/profilskisse som viser bygningenes plassering og høyde i forhold til terreng, veier og nabobebyggelse. Kommunen skal ved behandling av byggesøknaden se til at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

Støy:

Støy fra området skal ikke overstige krav i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012.

Forurensing:

Det tillates ikke utslipp til grunnen av miljøskadelige stoffer som drivstoff, smøreoljer, kjemikalier etc. Ved fare for utslipp av miljøskadelige stoffer via overvann skal det søkes om og anlegges oljeutskiller.

Gaula:

Det tillates ikke utslipp til Gaula som kan reduser den økologiske eller kjemiske tilstandsklassen til elva. Utslipp av miljøgifter eller andre kjemiske stoffer er forbudt.

Kulturminner:

Dersom en i tilknytning til gravearbeider i området kommer i kontakt med noe av arkeologisk interesse skal Fylket varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8.

§ 3 OMRÅDE TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Avløpsanlegg (BAV)

3.1.1

Bebyggelsen skal benyttes til renseanlegg for spillvann/kloakkvann.

3.1.2

Bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 50% av det totale tomtearealet.

3.1.3

Gesimshøyden skal ikke overstige 7,0m og mønehøyden 10,0m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates mindre takoppbygg som overskrider tillatt byggehøyde med inntil 3m for inntil 5% av takarealet.

3.1.4

Gulvnivå for nytt renseanlegg skal anlegges på min. kote +67,3. Mindre tilbygg til eksisterende renseanlegg tillates etablert med gulvnivå som for eksisterende bygg.

3.2 Øvrige Kommunaltekniske Anlegg (BKT)

3.2.1

Formålsområdene o_BKT1, o_BKT2 og o_BKT3 skal benyttes til kommunaltekniske anlegg. Innenfor formålsområdene tillates følgende bebyggelse/anlegg:

o_BKT1: Kontor/lagerbygg
o_BKT2: Øvingsanlegg for brann- og redningstjenesten
o_BKT3: Brannstasjon

3.2.2

Bebyggelsen på de enkelte formålsområder skal oppføres iht. bestemmelser angitt i tabell:

Område	Maks. bebygd areal (%-BYA)	Laveste tillatte gulvnivå	Tillat gesimshøyde	Tillat mønehøyde
o_BKT1	75%	+66,3.	9,0	12,0
o_BKT2	20%	+66,3.	4,5	6,0
o_BKT3	50%	+67,3	7,0	10,0

3.2.3

Det tillates mindre takoppbygg som overskrider tillatt byggehøyde med inntil 3m for inntil 5% av takflaten.

3.2.3

Det skal oppføres et 2m høyt og tett gjerde rundt øvingsanlegget på område o_BKT2. Gjerdet tillates plassert i formålsgrensen.

3.3 Telekommunikasjonsanlegg (BTK)

3.3.1

Området tillates benyttet til trafokiosk.

3.4 Kontor/Industri (BKB)

3.4.1

På områdene skal det oppføres bygninger for kontorvirksomhet og / eller lettere industri med tilhørende anlegg og lager.

3.4.2

Bebyggd areal (%-BYA) skal ikke overstige 50% av det totale tomtearealet.

Det skal bygges minimum 2000 m² BRA kontor- og industribygg innenfor området a_BKB. Ved en oppdelt utbygging skal byggesøknad for delutbyggingen vise hvordan minimumskravet til BRA kan oppfylles gjennom videre utbygging. Ved oppføring av bygninger med etasjehøyde over 3,0m beregnes bruksareal som om det var lagt et horisontalplan for hver tredje meter.

3.4.3

Det skal opparbeides 2,0 parkeringsplasser for bil og 2,0 parkeringsplasser for sykkel per 100m² bruksareal for kontor. For industribygg skal det sikres 1,0 parkeringsplasser for bil og 1,0 parkeringsplasser for sykkel per 100m² bruksareal. I tillegg må det være sikret tilstrekkelig laste- og losseareal med tilliggende manøvreringsareal for tunge kjøretøyer i den utstrekning virksomheten trenger det.

3.4.4

Gesimshøyden skal ikke overstige 7,0m og mønehøyden 10,0m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates mindre takoppbygg som overskrider tillatt byggehøyde med inntil 3m for inntil 5% av takarealet.

3.4.5

Gulvnivå for ny bebyggelse skal anlegges på min. kote +66,3. Påbygg til eksisterende bygningsmasse tillates bygget med gulvnivå som på eksisterende bygg.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg (SKV)

4.1.1

Kjøreveger skal opparbeides iht tabell:

Veg:	Bredde kjørebane:	Bredde skulder:
o_SKV1	6,0m	0,75m
o_SKV2	5,0m	0,25m
o_SKV3	6,0m	0,50m

4.2 Gang/sykkelveg (SGS)

4.2.1

Areal avsettes til gang- og sykkelveg med bredde 3m.

4.3 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

4.3.1

Arealene tillates benyttet for drift av kjøreveger, eksempelvis som areal for snøopplag. Det tillates anlagt teknisk infrastruktur i grunnen.

4.3.2

Eier av kjøreveg er ansvarlig for drift og vedlikehold av vegens sideområder, herunder grøntareal.

4.4 Trase for jernbanen (STJ)

4.4.1

Arealet tillates benyttet av Jernbaneverket for industrispor.

4.5 Annen banegrunn – tekniske anlegg (SBT)

4.5.1

På områdene tillates det oppført anlegg som fremmer bruken av Jernbaneverkets industrispor til Møya.

4.5.2

Innenfor område o_SBT2 tillates det lagring av ballastpukk til bruk ved vedlikehold av jernbanenettet.

I tørre perioder skal ansvarlig driver av terminalområdet sikre at utslipp av steinstøv, støv eller partikler ikke medføre at mengde nedfallstøv overstiger 5g/m² iløpet av 30 dager, målt som mineralisk andel ved nærmeste nabo, eller annen nabo som eventuelt blir mer utsatt

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Vegetasjonsskjerm (GV)

5.1.1

Innenfor formålsområdet skal eksisterende kantvegetasjon bevares. Det tillates gjennomført uttynning av eksisterende kantvegetasjon.

5.1.2

Det tillates etablert turveg på topp av eksisterende flomvern. Anleggelse av turveg skal skje på skånsomt vis for ikke å påvirke stabiliteten til eksisterende elveskråning, eller skade eksisterende kantvegetasjon unødig.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringsone - Frisikt

Det skal sikres frisiktzone iht. figur E.8 i vegvesenets håndbok N100 i kryss mellom o_SKV1 og o_SKV2. Dimensjon på frisiktzone skal være L1 = 85m og L2 = 10m.

Ved avkjørsler fra o_SKV2 skal det sikres frisiktzone iht. figur E.26 i vegvesenets håndbok N100. Dimensjon på frisiktsoner skal være L1 = 20m og L2 = 4m.

Innenfor frisiktsoner skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5m over primærvegens kjørebanelnivå.

6.2 Faresone - Flomfare

Nye byggverk innenfor planområdet skal dimensjoneres for 200-års flom, med laveste tillate kotehøyde for gulvnivå +66,3. Bygg som skal fungere i lokale beredskapssituasjoner skal dimensjoneres for 1000-års flom, med laveste tillate kotehøyde for gulvnivå +67,3.

6.3 Faresone - Høyspenningsanlegg

Innenfor faresone H370_01 finnes høyspentkabel i jord tilhørende Gauldal Nett AS.

6.4 Bestemmelsesområde – Vilkår for bruk av arealer

#1 - Spjeldbekken

Anleggsarbeid ifm. sanering av jernbanelinje og oppføring av bygninger innenfor bestemmelsesområde #1 skal utføres skånsomt for ikke å skade Spjeldbekken som ligger i rør i grunnen innenfor området.

#2 - Jernbanevirksomhet

Områdene BKT1, BKT2, BKT3 kan benyttes til jernbanevirksomhet i inntil 5 år regnet fra 1. mai 2018.