



## REGULERINGSBESTEMMELSER

### Utbyggingsområde ved E39 Klettelva, detaljregulering

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 13.03.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

#### §1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket *Norconsult*, datert 04.05.2022, revidert 10.03.2023.

Planen utformes som detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven (pbl) §12-3.

#### §2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for ny næringsvirksomhet, nytt kollektivknutepunkt og løsninger for turister / reiselivet ved eksisterende rasteplass. Hele området vil ha en tett tilknytning til den nye E39 strekningen, og skal være et synlig og aktuelt stoppested for fastboende/hytteboere i området samt besøkende/forbipasserende.

#### Området reguleres til følgende formål, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §12-5:

##### Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 nr.1)

Fritids- og turistformål (1170)	(BFT)
Næringsbebyggelse (1300)	(BN)

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr.2)

Kjøreveg (2011)	(SKV)
Gatetun (2014)	(SGT)
Annen veggrunn, grøntareal (2019)	(SVG)
Kollektivholdeplass (2073)	(SKH)
Parkering (2080)	(SPA)

##### Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL §12-5 nr. 5)

Jordbruk (5111)	(LJO)
Friluftformål (5130)	(LF)

##### Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL §12-5 nr.6)

Naturområde i sjø og vassdrag (6610)	(VNV)
--------------------------------------	-------

## **Bestemmelser for hensynsoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

- Frisikt (H140)
- Gul sone iht. T-1440 (H220)
- Flomfare (H320)
- Hensyn grønnskulpturer (H540)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

## **Innenfor regulerte bestemmelsesområder er det angitt vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg §12-7**

### Bestemmelsesområder

- #1: Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (2)
- #2: Midlertidig bygge- og anleggsområde

## **§3 FELLESBESTEMMELSER**

### **§3.1 Offentlig formål**

Felt merket med «o\_» i plankartet skal være offentlige.

Felt merket med «f\_» i plankartet skal være felles.

### **§3.2 Støy og luftkvalitet**

For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen skal det legges til grunn luftkvalitets- og støygrenser gitt av Miljøverndepartementet sine retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T-1442/2021. Hvis grenseverdiene i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 6 i T-1442/2021 overskrides skal det innføres avbøtende tiltak.

### **§3.3 Universell utforming**

Prinsippet for universell utforming og tilgjengelighet, jf. gjeldende vegnormal, skal legges til grunn innenfor reguleringsformålene ved utforming av adkomst, gangarealer, sykkelveg, felles utearealer, belysning o.l. Der det er vanskelig å oppfylle dette kravet må det søkes om fravik hos den aktuelle vegeier.

Virksomheter som etableres innenfor planområdet må ivareta tilgjengeligheten for alle. Der planløsningen ikke kan løses over ett plan, må det vises til tiltak som sikrer framkommelighet til andre plan (heis, ramper o.l.).

### **§3.4 Fremmede arter**

Det er forbudt å bruke arter på fremmedartlista 2018 fra Artsdatabanken til beplantning innenfor planområdet.

Ved funn av arter med høy eller svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste skal disse bekjempes. Kartlegging av fremmede arter skal følge søknad om tiltak innenfor plangrensen. Plan for fjerning av fremmede arter skal følge søknad om igangsettingstillatelse innenfor feltene, og være gjennomført før ferdigattest til aktuelt friareal og bebyggelse som har uteoppholdsareal innenfor friarealet.

### **§3.5 Arkeologisk forhold/ Kulturminner**

Dersom det gjøres funn av historiske spor i grunnen i form av mulig automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stoppes og kulturminneavdelingen ved Trøndelag fylkeskommune

kontaktes jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

Alle søknads- og ikke søknadspliktige tiltak iht. plan og bygningsloven som har betydning for verneinteressene, skal forelegges antikvarisk fagkyndig rådgiver til uttalelse før tillatelse til tiltak gis.

## **§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§4.1 Fellesbestemmelser**

#### §4.1.1 Byggegrense

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen som er angitt på plankart.

Ingen tiltak tillates innenfor byggegrense mot E39.

Det tillates terrenginngrep utenfor byggegrensen i forbindelse med etablering av avkjørsler.

### **§4.2 Fritids- og turistformål (BFT)**

#### §4.2.1 Tiltak

Innenfor formålet tillates etablering av tiltak i naturlig tilknytning til den eksisterende rasteplassen.

#### §4.2.2 Utnyttelsesgrad

Maksimalt tillat %BYA = 50 %.

#### §4.2.3 Renovasjon

Renovasjonsløsninger skal det etableres i form av nedgravde løsninger iht. ReMidt IKS sin veileder for renovasjonsteknisk planlegging.

#### §4.2.4 Adkomst til gokartbanen

Det er ikke tillatt å etablere tiltak som kan begrense adgang til gokartbanen utenfor planområdet.

### **§4.3 Næringsbebyggelse (BN)**

#### §4.3.1 Bebyggelse

Innenfor formålet tillates det etablering av industri og lager. Det er også tillatt å etablere forretning der virksomheten består av storhandel / plasskrevende varer.

Det tillates etablering av detaljhandel inntil 1200 m<sup>2</sup> BRA.

#### §4.3.2 Utnyttelsesgrad

Maksimalt tillat m<sup>2</sup> BRA er 15 000 m<sup>2</sup>.

Tenkte plan skal ikke medregnes i utregningen av m<sup>2</sup> BRA.

#### §4.3.3 Høyde

Maksimalt tillat byggehøyde er 10 meter over ferdig planert terreng.

#### §4.3.4 Renovasjon

Renovasjonsløsninger skal bestå av lukkede systemer som ikke gir tilgang til dyreliv, samt unngår spredning i forbindelse med ekstremvær. Avfallsløsninger skal være iht. ReMidt IKS sin veileder for renovasjonsteknisk planlegging.

#### §4.3.5 Parkering

Parkering skal løses innenfor parkeringsformålet. HC parkering skal løses i nærheten til hovedinngangen for hvert omsøkte tiltak.

#### §4.3.6 Situasjonsplan

For hvert tiltak som etableres må det utarbeides en situasjonsplan som viser hvordan trafiksikkerhet for myke trafikanter ivaretas. Trygge ferdselskorridorer til/fra felles parkeringsplass skal vektlegges. Eventuell varetransport og renovasjon skisseres. Utforming og plassering av HC parkering må vises.

### §5 SAMFERDSESLANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### §5.1 Kjøreveg (SKV)

Kjøreveger skal opparbeides iht. veggbredder anvist i plankartet. Offentlige kjøreveger betegnet med «o\_» skal godkjennes av kommunen.

Kjøreveger skal etableres med fast dekke.

#### §5.2 Gatetun (SGT)

Gatetunet skal sikre gangbart areal for myke trafikanter over «Steinkvelvbrua». Dersom endringer skal gjøres på eksisterende dekke, må godkjenning av kulturmyndigheten foreligge.

#### §5.3 Annen veggrunn, grøntareal (SVG)

- a) Annen veggrunn, grøntareal, er offentlig areal og skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen.
- b) Det tillates etablert belysning og annen teknisk infrastruktur innenfor arealet.
- c) Arealene skal tilsås etter ferdigstillelse.
- d) Eventuelle avvik fra skråningsutslag på +/- 0,5 meter tillates.

#### §5.4 Kollektivholdeplass (SKH)

##### §5.4.1 Tiltak

Innenfor formålet tillates det etablering av kollektivholdeplass med tilhørende funksjoner som er formålsrelatert.

Det skal etableres varmestue med sanitærfasiliteter.

##### §5.4.2 Utnyttelsesgrad

Maksimalt tillat %BYA = 80 %.

#### §5.5 Parkering (SPA)

Innenfor formålet tillates det etablering av parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal være tilgjengelig for tiltak som etableres i forbindelse med næringsformålet, og for brukere av kollektivholdeplassen.

Det skal sikres gangbare arealer for myke trafikanter mellom parkeringsarealet, kollektivholdplass og alle virksomheter som etableres innenfor næringsformålet.

### §6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

#### §6.1 Jordbruk (LJO)

Arealet avsatt til jordbruk skal kun brukes i forbindelse med landbruk.

Før flytting av matjord skal skje, må utbygger ta kontakt med Mattilsynet for å få opplysning om eventuelle planteskadegjørere/ plantesykdommer registrert på eiendommen og aktuelle regler og restriksjoner som gjelder.

## **§6.2 Friluftsmål (LF)**

Det er ikke tillatt med utbyggingstiltak innenfor formålet. Etablering av stier, turveger og andre friluftrelaterte tiltak må godkjennes av kommunen.

## **§7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

### **§7.1 Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)**

Det er ikke tillatt å etablere bygningstiltak innenfor formålet. Ved behov tillates erosjonssikringstiltak.

## **§8 HENSYNSSONER**

### **§8.1 Frisikt (H140)**

Vegetasjon skal ikke hindre nødvendig sikt innenfor frisiktlinjene. Sikthindrende elementer kan maksimalt stikke 0,5 meter over vegdekket på tilstøtende veg. Enkeltstående lysmaster, skiltmaster, trær o.l. ansees ikke som sikthindrende.

### **§8.2 Gul sone iht. T-1440 (H220)**

Innenfor gul støysone er det ikke tillatt å etablere tiltak som er angitt / definert som støyfølsomme iht. T-1442/2021. Permanente arbeidsplasser innenfor etablerte næringsbygg skal etableres utenfor gul sone anvist i plankartet.

Dersom permanente arbeidsplasser skal etableres innenfor gul støysone, må det foreligge en støvvurdering med avbøtende tiltak som sikrer et innvendig støynivå på maks 35dB.

### **§8.3 Flomfare (H320)**

Ved søknad om tiltak som berører faresone for flom, må den reelle flomfaren utredes før rammesøknad gis.

### **§8.4 Hensyn grønnstruktur (H540)**

Hensynssonen ivaretar kantvegetasjon og naturmangfoldet langs Holbekken og Klettelva. Ved søknad om nye tiltak, må konsekvenser ovenfor det biologiske mangfoldet utredes med tilhørende avbøtende tiltak.

### **§8.5 Bevaring kulturmiljø (H570)**

Steinkvelvbrua er en regionalt verneverdig konstruksjon som ikke skal berøres av nye tiltak. Det skal etableres vegsperrer for å sikre at kjøretøy ikke har tilgang til brua.

Dersom det foreligger behov nødvendig tiltak som berører hensynssonen, må godkjenning fra kulturmyndigheten foreligge.

## **§9 BESTEMMELSESONRÅDER**

### **§9.1 #1: Vilkår for bruk av arealer, bygning og anlegg (2)**

Det er ikke tillatt med næringsbebyggelse innenfor hensynssonen. Området skal være disponibelt for etablering av fordrøyningsbasseng med tilhørende pumpestasjon.

Dersom myrarealer må fjernes, må det foreligge hydrogeologisk vurdering som sikrer at tilgrensende myrområder sin integritet og vannbalanse ivaretas (bl.a. drenering og uttørking).

Det må foreligge et CO2 regnskap i forbindelse med fjerning av myrarealer iht. Miljødirektoratets utregningsmodell.

## **§9.2 #2: Midlertidig bygge- og anleggsområde**

- a) Midlertidig anleggsområde merket med # 2 kan benyttes til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket som f.eks. lagerplass, mellomlagring og permanent lagring av masser i forbindelse med fyllinger og skjæringer, parkering av anleggsmaskiner og terrengtilpasning av sideterreng.
- b) Etter avsluttet anleggsfase opphører imidlertid reguleringsformålet og området skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til det forhold som er angitt i plan. Dette skal senest gjøres innen påfølgende sommersesong.
- c) Det skal kun fylles rene masser.
- d) Før fylling av masse igangsettes må et 30 cm jordlag skaves av og rankes i utkanten av anleggsområdet. Jordlaget legges tilbake etter fylling. Det vises til planbeskrivelsen for beskrivelse av framgangsmåte.
- e) Dersom jordbruksområder disponeres midlertidig skal det legges duk på jorda slik at jorda enkelt skal kunne brukes til jordbruksformål igjen

## **§10 REKKEFØLGEKRAV**

### **§10.1 Massehåndtering**

Før rammetillatelse kan gis, må det foreligge en massehåndteringsplan som viser hvor store masser som skal graves, tilføyes, lagres og behandles. Jordressurser fra dyrkbar jord som omdisponeres skal brukes til å bedre jordsmonnet i nærområdet.

### **§10.2 Omlegging av ledninger**

Før rammetillatelse kan gis, skal det foreligge godkjent plan for omlegging og drift av all teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket. Planen skal omfatte både anleggs- og driftsfasen, og skal inkludere avbøtende tiltak.

### **§10.3 Vann- og avløpsplan (VA plan)**

Tekniske planer for vann og avløp skal være godkjent av Heim kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Planene skal redegjøre for nødvendig fordrøyning av alt overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann.

### **§10.4 Geoteknikk**

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### **§10.5 Renovasjon**

Tekniske planer for avfallsløsninger skal være godkjent av Heim kommune ReMidt IKS før igangsettingstillatelse kan gis. Planen må gjøre rede for fremkommeligheten for renovasjonsbil, og løsninger for å unngå søppelspredning av pattedyr, fugler (biologisk mangfold) og ekstremvær.

### **§10.6 Anleggsfasen**

Plan for vern av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for skolebarn, gående og syklende, renhold, støvdemping (T-1520) og støyforhold (T1442/2021). Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene kan settes i gang.

#### **§10.7 Kartlegging av fremmede skadelige organismer**

Før anleggsarbeidet kan igangsettes må det kartlegges om det foreligger fremmede skadelige organismer jf. Forskrift om fremmede organismer §9. Organismene må fjernes før anleggsarbeidet kan igangsettes.

#### **§10.8 Erosjonssikring**

Ved søknad om etablering av nye tiltak i direkte nærhet av Holbekken og / eller Klettelva, må det dokumenteres potensielle erosjonsfarer og eventuelle avbøtende tiltak.