

Reguleringsbestemmelser for Utvidelse av Trøa

Sist revidert 16.10.2023

1 Arealformål

Arealene innenfor plangrensen er regulert til følgende formål:

1.1 PBL § 12-5, 1 Bygninger og anlegg:

- Boligbebyggelse
- Industri
- Annen type næring (ambulansestasjon)
- Brannstasjon, miljøstasjon, renovasjonspunkt.
- Forretning, kontor, industri
- Offentlig og privat tjenesteyting

1.2 PBL § 12-5, 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg og annen veggrunn
- Parkeringsplass
- Gang/sykkelveg

1.3 PBL § 12-5, 3 Grøntstruktur:

- Friluftsmål

1.4 PBL § 12-5, 5 Landbruk, natur- og friluftsmål:

- Landbruksformål

1.5 PBL § 12-8 Hensynssoner:

- a) Bevaring kulturmiljø, vern av mur (H570)
- b) Faresone for flom- og erosjon (H320).
- c) Frisiktsone (H140)

2 Område for frittliggende bebyggelse

- a) Boliger tillates oppført i I, 1 1/2 og 2 etasjer, evt. 1 etasje med sokkel der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det. Kommunen kan kreve vindusfri vegg mot nabo.
- b) Bygningens gesimshøyde, farge på hus og garasjer skal godkjennes av Heim kommune. Heim kommune kan fastsette nærmere angitte krav til takvinkel, høyde og fargesetting for en rekke eller gruppe hus/garasje som naturlig hører sammen.
- c) Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje og med grunnflate opp til 50 m². For boligosiale tiltak med tre eller flere enheter, kan det tillates sammenhengende garasjer eller carporter med grunnflate inntil 120 m²
- d) Det skal være biloppstillingsplass for minst 2 biler på egen grunn. For utendørs biloppstillingsplass medregnes 18 m² ved beregning av BYA på eiendommen. Krav til biloppstillingsplass kan dekkes helt eller delvis i garasje/carport. Garasje/carport skal tilpasses hovedhuset i form, farge og materialbruk. Plassering av garasje/carport skal vises på situasjonskart som følger byggesøknad for huset, selv om garasje skal oppføres på et senere tidspunkt.
- e) Bebygd areal (BYA) per tomt er maksimum 60 %.

3 Samferdselsanlegg

- a) Avkjørsel skal utformes oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

4 Offentlig og privat tjenesteyting

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, snuplass, parkering, gangveger, beplantning, innhegning mot veg m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen.

5 Forretning/kontor/industriformål

- a) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, snuplass, parkering, gangveger, beplantning, innhegning mot veg m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen. I og med den nære beliggenhet til boligområdet, presiseres følgende:
 - 1. Bygg inntil to etasjer, med maksimal gesimshøyde på 6 m.
 - 2. Kun bygg med saltak, med minimum takvinkel på 27 grader.
 - 3. Hovedkonstruksjon skal tilpasses lokal byggeskikk.
- b) Det er ikke tillatt med kunderettet detaljhandel.

6 Industriformål

- a) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, snuplass, parkering, gangveger, beplantning, innhegning mot veg m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen.

7 Friluftsmål

- a) Disse områdene kan ikke bebygges med bygninger. Naturlig vegetasjon skal bevares så langt det er hensiktsmessig. Skjøtsel, hogst, terrenginngrep og eventuelle tiltak i tråd med formålet i friluftsområdene skal godkjennes av Heim kommune før gjennomføring.

7 Lekeplass

- a) Område avsatt til apparater og tiltak tilpasset barns lek. Det er også tillatt med bord og benker, og andre tiltak som etter kommunens skjønn fremmer sosialt samvær for barn og unge.

8 Fellesbestemmelser

- a) Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av Plan og- bygningsloven og retningslinjene for kommuneplanens arealdel.
- b) Byggegrense langs Nertrøbekken som renner hele veien gjennom planområdet er 6 meter målt fra senter.

9 Hensynssone H320_1

- a) Basert på aktsomhetskart for flomfare fra NVE. Tiltak skal ha tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare. Kommunen kan kreve flomsonekartlegging og kartlegging av kritiske punkter for erosjon langs hele Nertrøbekken utarbeidet av fagkyndig foretak om det anses som nødvendig. Anbefalte sikringstiltak skal utarbeides av fagkyndig foretak. Sikringstiltakene skal være tilpasset miljøet langs vassdraget.