

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2014-2040

Dato for vedtak i kommunestyret:	11.12.2014
Avklaring av innsigelser, vedtak i Kommunal- og moderniseringsdepartementet:	09.02.2016
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	23.01.2018
Mindre endring etter pbl § 11-17, vedtatt:	26.04.2018

Bestemmelsene for kommuneplanen, slik de er tatt inn nedenfor, vil på enkelte punkter bli utfylt av retningslinjer som står i kursiv. Bestemmelsene legges til grunn i kommunens behandling av planforslag og søknader om tiltak. Retningslinjene utfyller bestemmelsene, og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen.

§1. Krav om inngåelse av utbyggingsavtaler

Kommunen vil i henhold til plan- og bygningsloven § 17-2 kreve at utbyggingsavtaler skal inngås for hele kommunens geografiske område i de tilfellene som er nærmere presisert nedenfor i disse planbestemmelsene. Ved utarbeidelse av kommunedelplaner eller reguleringsplaner for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til plan- og bygningsloven § 17-2, der dette vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til forutsetninger innenfor planområdet.

Utbyggingsavtale kan av kommunen kreves inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg.

Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp og fjernvarme, og lignende.

§2. Boligutforming og boligsosiale tiltak

Utbyggingsavtale kan av kommunen kreves inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.

§3. Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

§3.1 Infrastruktur

Når det er flere utbygger(e)/grunneier(e) inn i et område skal partene seg i mellom avtale kostnadsfordelingen og selv sørge for evt tinglysning av heftelser.

Kostnader til bygging og drift av offentlige hovedanlegg for vann, avløp, veg samt grønt- og nærmiljøtiltak dekkes av offentlige budsjett. Dersom en utbygger ønsker å utvikle et område før offentlig finansiering av hovedanlegg er vedtatt/avklart, blir kostnadene med bygging av disse anleggene belastet utbygger(e)/grunneier(e).

Kostnader til bygging av interne offentlige anlegg for vann, avløp, veg samt grønt- og nærmiljøtiltak dekkes av utbygger(e)/grunneier(e). Driftskostnader knyttet til interne offentlige anlegg for vann og avløp dekkes av årsavgiften. Kostnader til drift av interne offentlige anlegg for veg samt grønt- og nærmiljøtiltak dekkes av offentlige budsjett.

Kostnader til bygging av interne private anlegg for vann, avløp, veg samt grønt- og nærmiljøtiltak dekkes av utbygger(e)/grunneier(e).

Kostnader til drift av interne private anlegg for vann, avløp, veg samt grønt- og nærmiljøtiltak dekkes av de respektive private eiere av anleggene.

All offentlig infrastruktur som utbygger/grunneier forplikter seg til å oppføre, må anses som en bygge- og anleggskontrakt i samsvar med regelverket om offentlige anskaffelser. Dette innebærer bl.a. at utbygger/grunneier selv må sette seg inn i gjeldende regelverk og sørge for at det blir etterfulgt.

§4. Utbyggingsavtaler

§4.1 Innhold i utbyggingsavtaler, jfr. pbl § 17-2

I forbindelse med plan- og byggetiltak hvor det forutsettes inngått utbyggingsavtale skal slik avtale være inngått før igangsettingstillatelse gis. Avtalen skal som minimum regulere ansvar, organisering og kostnader for utbygging av nødvendig teknisk infrastruktur. Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan være opparbeidelse av teknisk – og grønn infrastruktur samt eventuelle nødvendige geotekniske stabiliseringstiltak o.l.

Dersom tiltak involverer flere utbyggere, og man ikke gjennom en utbyggingsavtale blir enig om fordelingen av kostnader, kan kommunen stille krav om jordskifte for fordeling av arealverdier og/eller kostnader ved ulike felles tiltak innenfor angitt infrastrukturene som vist på plankartet, iht. Jordskifteloven §2 bokstav h, jfr. §5 andre ledd.

§4.2 Infrastrukturfond

I områder som i kommuneplanen er angitt som soner med særskilte krav til infrastruktur vil kommunen opprette egne infrastrukturfond for å finansiere særlig kostnadskrevenne infrastrukturtiltak. For å muliggjøre utbygging av slike utbyggingsområder med særlig kostnadskrevenne infrastrukturtiltak som

rekkefølgebestemmelser vil kommunen vurdere dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene dersom utbygger inngår utbyggingsavtale med kommunen, hvor utbygger aksepterer innbetaling av et anleggsbidrag til infrastrukturfondet. Midlene på fondet øremerkes konkrete infrastrukturtiltak i samme utbyggingsområder.

Skaun kommune kan benytte midlene selv eller inngå avtale med private utbyggere eller andre for gjennomføring av tiltakene. Midler til fondet innbetales av private utbyggere i henhold til inngåtte utbyggingsavtaler, i forbindelse med planer eller dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven. Størrelsen på innbetalingen avtales i hvert enkelt prosjekt gjennom utbyggingsavtalen, men skal ligge innenfor plan- og bygningslovens krav til forholdsmessighet.

§4.3 Krav om fordeling av arealverdier og kostnader, jfr. pbl §12-7 nr. 13

Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §11-7 og §12-7 i angitte soner med særskilte krav til infrastruktur, må det ved skriftlig utbyggingsavtale mellom berørte parter eller ved jordskifte i henhold til jordskifteloven §2 bokstav h, jfr. §5 annet ledd, ha kommet i stand en ordning med fordeling av arealverdier og/eller kostnader ved ulike felles tiltak innenfor angitte infrastruktursoner som vist i arealdel.

§5. Plankrav

§5.1 Områdeplan

§5.1.1 Det skal utarbeides områdeplan for nye boligområder på Ilhaugen/Snefugl nord, Buvikåsen, Viggja havn og Lykkjeneset før det kan søkes om tillatelse til tiltak i disse områdene. En områdeplan må særlig klarlegge volumbetraktninger, tetthet og utbyggingsrekkefølge i feltene. Områdeplanens avgrensning har samme avgrensning som sone markert med særlige krav til infrastruktur.

§5.2 Detaljregulering

§5.2.1. For alle områder der det planlegges en samlet utbygging av 3 eller flere boliger kreves det innenfor delplanene godkjent detaljreguleringsplan der det ikke er særskilt krav om områdeplan først.

§5.2.2. Alle nye planforslag og utbyggingsprosjekter skal beskrive hvordan tiltaket ivaretar kommuneplanens langsiktige mål, bestemmelser, retningslinjer. Det skal beskrives hvordan tiltaket forholder seg til karakter, struktur, landskap og bebyggelse i tilstøtende områder.

§6. Rekkefølgebestemmelser

§6.1 Teknisk infrastruktur

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig teknisk infrastruktur er etablert. Med teknisk infrastruktur menes blant annet vei (inkludert gang- og sykkelvei), vann- og avløpsledninger, EL og IKT, som er nødvendig å etablere på grunn av utbyggingen.

Dersom rekkefølgebestemmelser består av særlig kostnadskrevende infrastrukturtiltak i områder hvor det er etablert særskilte infrastrukturfond, kan kommunen vurdere å gi dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene dersom utbygger, før dispensasjonen gis, har inngått en utbyggingsavtale med plikt til å innbetale anleggsbidrag til det aktuelle infrastrukturfondet.

§6.2 Utomhusarealer

Utomhusanlegg og lekearealer skal ferdigstilles før ny boligbebyggelse tas i bruk.

Dersom ferdigstilling av boliger skjer på en tid på året hvor ferdigstilling av utomhusarealer er vanskelig vil kommunen normalt gi midlertidig brukstillatelse med forbehold om at de aktuelle utomhusarealene ferdigstilles kommende sommer.

§6.3 Skole- og barnehagekapasitet

Byggetillatelse for nye områder forutsetter at skole- og barnehagekapasiteten for det aktuelle området er tilstrekkelig til å dekke det antatte behov som oppstår ved utbyggingen av området.

§6.4 Opparbeidelse av gang- og sykkelveger

Det skal etableres gang- og sykkelveger for nye boligfelt langs fylkesveier inn til nærmeste sentrumsfunksjon før utbygging realiseres.

§7. Miljø og grunnforhold

§7.1 Hensynsoner og sikring

Ved detaljregulering skal det gjennomføres en skredvurdering av fagkyndige.

I områder vist med fare for ras og skred, jamført NVE sine farekart og databaser, skal det foreligge dokumentasjon som viser tilstrekkelig sikkerhet for tiltak i henhold til gjeldende regler og forskrift før tillatelse til tiltak gis.

Skredsikkerhet og bebyggbarhet skal dokumenteres i forbindelse med reguleringsplan.

Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan skal dette gjøres ved byggesøknad.

Naturlig flomveier skal kartlegges og så langt mulig bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier ved detaljregulering.

Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

§7.2 Støy og forurensing

§7.2.1. Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Der støyen kan forventes å overskride grenseverdier i tabell 3 i T-1442/2012, skal det så tidlig som mulig i planprosessen foretas en støyfaglig utredning av tiltaket. Dette innebærer at støyberegninger skal foreligge senest samtidig med at planforslaget oversendes kommunen.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Kommunens støysonekart for veg og jernbane skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger. Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser. Lydnivå (Lden) i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillezoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.

§7.2.2. Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

§7.3 Krav til bygge- og anleggsfasen

§7.3.1. Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrensene som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

§8. Bestemmelser for utforming og lokalisering i byggeområder

§8.1 Bebyggelsens utforming

Ved oppføring av ny bebyggelse og endring av eksisterende, skal det tas hensyn til strøkets karakter når det gjelder, dimensjon, volum, form, utvendig materialbruk og farge i tråd med prinsippene i plan- og bygningsloven § 29-2.

§8.2 Formål

§8.2.1. Nåværende boligområder kan fortettes gjennom fradelinger med nye frittliggende boligbygg, og/eller suppleres med mindre tilbygg og påbygginger.

§8.2.2. Bygging for andre formål enn de formål som er fastsatt i planen forutsetter dispensasjon.

Dispensasjon kan normalt ikke påregnes. Kommunen kan, etter at berørte parter har fått uttalt seg, godkjenne at deler av boligbebyggelsen i områder regulert til boligformål tas i bruk til mindre næringsvirksomhet dersom dette ikke forringer boligområdetets kvaliteter trafikkalt, visuelt og miljømessig.

§8.2.3. Områder for blandet formål skal brukes til kontorer, forretninger, offentlige og private tjenester samt boliger. Av første etasje skal min. 30% av arealene tilrettelegges for kontorer og forretninger med de tekniske krav som følger av dette.

§8.3 Høyder

I første etasje skal det legges inn en minimumshøyde 4,5 m. i reguleringsformål som omfatter blandet formål kombinert bebyggelse og anleggsformål, forretning, tjenesteyting og næringsvirksomhet. Ytterligere økning i etasjeskille kan vurderes ved detaljregulering.

§8.4 Tetthet

Kommuneplanen stiller følgende minimumskrav til tetthet:

- Minimum 4 boliger pr. daa i gjennomsnitt i sentrumskjernen
- Minimum 4 boliger pr. daa i gjennomsnitt i sentrumsområdene
- Minimum 2.5 boliger pr daa i nye og uregulerte sentrumsnære byggeområder

§8.5 Parkeringsdekning

Parkeringsbehovet skal sikres i henhold til bestemmelsene nedenfor.

Parkering skal dekkes på egen grunn.

Områdeinndelingen er vist på plankartet.

Kravet til antall plasser fremgår av følgende matrise:

P-område 1 – Sentrum

P-område 2 – Sentrumsområdet

P-område 3 – Andre områder utenfor sentrumsområdet

P-område Type bebyggelse	1. P-område Børsa og Buvika sentrum	2. Sentrumsområdet >1,5-3 boliger pr/daa	3. Andre områder
Enebolig	-	3	3
Rekke-/kjedehus	2	2	2,5
≥ 3 roms leilighet	1,75	2	2,25
≤ 2 roms leilighet	1,25	1,5	1,75
Kontor (pr. 100 m ² bruksareal)	2	2	-
Butikk (pr. 100 m ² bruksareal)	2,2	2	-
Industri/lager (pr. 100 m ² bruksareal)	0,5	0,5	-

For skoler, barnehage, institusjoner, forsamlingshus og lignende skal kravet til parkeringskapasitet vurderes ved hvert enkelt tilfelle.

§8.5.1. Frikjøp og parkeringsbidrag

Frikjøp og parkeringsbidrag gjelder bare for P-område 1 i Børsa.

Frikjøpsordning:

Ved utbygging på tidligere ubebygde grunn skal utbygger/grunneier betale til kommunen et frikjøpsbeløp pr. manglende biloppstillingsplass. Etablerte virksomheter må ved nybygg eller utvidelse av eksisterende bygg betale til kommunen et frikjøpsbeløp per manglende biloppstillingsplass.

Innbetalt beløp til kommunen for frikjøp av parkeringsplasser skal benyttes til bygging og drift av et kommunalt parkeringsanlegg.

Disse bestemmelsene gjelder også for kommunal utbygging på egen tomtegrunn.

Skaun kommunestyre vedtar de til enhver tid gjeldende satsene for frikjøp av parkeringsplasser.

§8.5.2. Parkeringsplan

Gjelder for P-område 1 og P-område 2.

Som en del av søknad om tillatelse til tiltak, skal det foreligge en parkeringsplan i tråd med kravene i plan- og bygningsloven § 28-7. Denne planen skal vise hvordan en skal løse parkering av biler, motorsykler og sykler.

§8.5.3. Garasje

Ved byggesøknad for bolig skal det vises areal for garasje. For frittliggende enebolig skal det vises areal til dobbeltgarasje, selv om det ikke er aktuelt å bygge garasje samtidig med boligen. I tillegg skal det være minimum en gjesteparkeringsplass.

§8.6 Strandsonen

§8.6.1. Ved nye tiltak i strandsonen skal allmennhetens ferdsel langs sjøen sikres, bl.a gjennom de stier som er vist på arealplankartene.

§8.6.2. Nye naust skal plasseres i grupper sammen med eksisterende naust i områder som løser naustbehovet for flere eiendommer. Størrelsen skal ikke overstige 5 x 8 m. Naust kan ikke innredes for overnatting og beboelse. Naust kan ikke deles fra den eiendommen det opprinnelig var bygd for å tjene.

§8.7 Hyttebebyggelse

§8.7.1. Ny hyttebebyggelse langs strandsonen og ved Ånøya skal opparbeides med krav til vei, vann, kloakk og renovasjon som for boligstandard.

§8.7.2. Nye spikertelt kan bare etableres på områder regulert til campingplass og i henhold til godkjent reguleringsplan. Tiltakene er søknadspliktige.

§8.8 Felles utearealer

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være på min. 30% av bruksarealet (BRA).

Utearealene skal lokaliseres slik at områdene er beskyttet mot trafikk, forurensinger, støy og annen helsefare. Arealene skal ha gode sol- og lysforhold. Som hovedregel skal arealer avsatt til lek ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng enn angitt kan vurderes godkjent dersom det har særskilte kvaliteter (akebakke, klatrenett og lignende).

§8.9 Brannvannskapasitet

Ved prosjektering av nye bygg kan brannvesenets høydeberedskap ikke benyttes som alternativ rømningsvei der rømning skal skje i høyder over 8 meter over planert terreng. Det skal anlegges en ekstra rømningsvei for bygninger som går over 3 etasjer.

§9. Bestemmelser for delplan Børse/Viggja

§9.1 Områder med kulturhistorie verdi

§9.1.1. Børseøra bevaringsområde: Området har et bevaringsverdig bygningsmiljø. Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller endret i eksteriør.

Unntak kan gjøres for tilbakeføring til tidligere situasjon. Det faste utvalg for plansaker kan tillate en begrenset nybygging så fremt dette er tilpasset helheten i strøket, helheten av hus og hage og eksisterende bygninger med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge. Antikvarisk fagmyndighet skal høres ved dele- og byggesaker innen området.

§9.1.2. Avsatt boligareal ved kirka kan ikke bebygges før området er frigitt i hht kulturminneloven. Ny bebyggelse skal i utbyggingsmønster, dimensjoner, materialbruk, utforming og fargesetting ta hensyn til strøks- og bygningskarakteren på Børseøra.

§9.1.3. Areal avsatt til offentlig formål ved kirka kan ikke utnyttes før området er frigitt i hht kulturminneloven.

§9.2 Rekkefølgebestemmelser

§9.2.1. Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for nye, uregulerte byggeområder på Viggja før tillatelse til tiltak gis. Reguleringsplanen skal vise nøyaktig plassering og dimensjonering av grønnstrukturer, og dette skal sees i sammenheng med området for øvrig.

§9.2.2. Før det gis tillatelse til bebyggelse av boligarealene på Naustmælen skal det oppføres bru til Børsaøra.

§9.2.3. Før det kan gis brukstillatelse på byggeprosjekter i Børsaberget sør for E-39 skal det være etablert gang- og sykkelvei m/gatelys langs Fv757 fram til avkjøring for feltet.

§9.2.4. Boligområdet på Naustmælen kan ikke bygges ut før behov for boliger innen pleie og omsorg er avklart. Ny bebyggelse skal i utbyggingsmønster, dimensjoner, materialbruk, utforming og fargesetting ta hensyn til strøks- og bygningskarakteren på Børsaøra. Før området bygges ut, må det foretas undersøkelser i grunnen for å kartlegge evt. forurensing. Evt. avdekket forurensning må fjernes før igangsettingstillatelse kan gis.

§9.2.5. Allmenheten skal sikres tilgang til strandsonen inklusivt friområder langs Eliløkken.

§9.2.6. Før områdene langs Viggjahåggån kan bebygges skal det være etablert gang- og sykkelvei m/gatelys fra Viggja sentrum fram til feltene.

§9.2.7 Før boligene på ”garasjebyggtomta” i Viggja ferdigstilles må det etableres minimum 5 parkeringsplasser ved Fv. 800 og gangsti fra Fv. 800 til fjæra for allmenheten.

§10. Bestemmelser tilknyttet Næringsarealet på Høgsetåsen med tilhørende ny hovedveg fra Fv 709 via Høgsetåsen til Viggja, delplan Børsa/Viggja

§10.1 Byggetiltak og infrastruktur

§10.1.1. Før det iverksettes byggetiltak skal det utarbeides en områdeplan for området markert med **K**.

I områdeplanen skal arealbruk tilpasses anbefalinger gitt i utredningen vedrørende vilt og naturtyper og som vist i hensynssoner i arealplanen.

10.1.2. Tillatelse til utbygging av Høgsetområdet forutsetter utbygging av vegtrase som vist i arealplanen. Dette gjelder trase fra Fv709 via Høgsetåsen og til E39 i Viggja. Planarbeid for Høgsetåsen inkluderer utredning av nytt planfritt kryss på E39 i Viggja.

§10.2 (§ 11-9) Hensynssone – naturmiljø

Innenfor område markert med K og merket med hensynssone naturmiljø, skal det utarbeides reguleringsplan før det kan iverksettes tiltak. Reguleringsplanen skal vise hvor og hvordan hensynet til biologisk mangfold er ivaretatt.

I og inntil områdene hensynssone – naturmiljø skal hensynet til biologisk mangfold tillegges stor vekt i forvaltning og planlegging. Det er avsatt en buffersoner på 30 meter rundt hensynssone naturmiljø som dekker naturtyperegistreringer på Stykkjeskammen, Stormyra sørøst og Granåsmyra vest.

§11. Bestemmelser for havne- og næringsområdet, delplan Børse/Viggja

§11.1 Plankrav

Det skal utarbeides områdereguleringsplan for område merket **I**, før gjennomføring av nye tiltak i planen. Planen skal vurdere aktuelle tema som:

- reguleringsformål, tetthet og byggehøyder
- planlagt bebyggelse, interne veger, renovasjonsløsninger/avfallshåndtering, parkeringsløsninger, friområder, terrengbearbeiding, grøntsoner m.m. gjennom prinsipiell illustrasjonsplan som skal synliggjøre nevnte tema.
- atkomstforhold/logistikk. Trafikkvurdering vedlegges planen.
- prinsipielle løsninger for infrastruktur for vann og avløp.
- kapasitetsbehov for strømforsyning samt hensynta høgspenningslinjer.
- eksisterende og ny støvsituasjon. Støyvarselkart for vegstøy fra E39 legges til grunn.
- vurdering av grunnforhold, særlig ved tiltak i sjø og strandsonen, med tanke på stabilitet.

§11.2 Planer innenfor området

Reguleringsplan for E39 Øysand-Thamshavn, parsell Viggja –Thamshavn, sist endret 21.08.03, skal fortsatt gjelde, med unntak av områder der planen er i strid med kommunedelplan for arealer som ikke omfatter vegformål og friområde.

Reguleringsplan for Steindalen steinbrudd og masseuttak, datert 11.01.08, skal gjelde foran områdeplan inntil drift i steinbrudd/masseuttak er avsluttet og steinbruddet er sikret og istandsatt i hht driftsplan. Planen kan da avløses av ny detaljreguleringsplan.

Arealer som i gjeldende plan for E39 er regulert til friområde og friområde i sjø, bør vurderes videreført i samband med en eventuell utvikling av større og sammenhengende næringsområde.

§11.3 Bebyggelse og anlegg

§11.3.1 Felles bestemmelser for Bebyggelse og anlegg; Maksimum grad av utnyttning er 80 % BYA. Bebyggelsens maksimalt tillatte gesimshøyde er 22 meter.

§11.3.2 Bestemmelser for AN1-3; Formål innenfor området skal være næringsvirksomhet.

§11.3.3 Bestemmelser for AN_F1-F2; Formål innenfor området skal være næringsvirksomhet.

§11.3.4 Bestemmelser for område RU1; Innenfor området er det et eksisterende steinbrudd/masseuttak. Etter endt drift av steinbrudd/masseuttak skal området benyttes til næringsvirksomhet.

§11.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§11.4.1 Bestemmelser for V1 og V2; V1 er eksisterende veg, E39, som videreføres i planen. V2 er eksisterende veg FV 800, som videreføres i planen.

§11.4.2 Felles bestemmelser for H1 og H_F1; Formål innenfor områdene skal være Havn.

§11.4.3 Avløp i strandsonen; I strandsonen langs fjorden er det markert områder som har avrenning til eller som ligger i følsomme områder, som definert i Forurensningsforskriften del 4 avløp. Dette skal vurderes og hensyntas i områdeplanleggingen.

§11.4.4 Havne- og farvannsloven; Tiltak i sjø faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser og skal godkjennes av havnemyndighet.

§11.4.5 Bestemmelser for H1; Området er eksisterende havneområde.

§11.4.6 Bestemmelser for H_F1; Området er framtidig havneområde.

§11.5 Hensynssoner

Sone for særlig angitte hensyn for infrastruktur er angitt i plankartet.

§12. Bestemmelser for delplan Buvika

§12.1 Føringer gitt til områder i delplan Buvika

§12.1.1. Område, markert med **A** på kartet, skal brukes til næringsvirksomhet, dvs. kontor, småindustri, småbåthavn, småbåtverksted og mindre lagervirksomhet. Kommunen kan godkjenne at deler av området tas i bruk til boligformål. Boligandelen kan være inntil 30 % av samlet bruksareal (BRA). Det skal etableres en buffersone mot boliger i vest.

§12.1.2. Før tillatelse til tiltak gis, skal det utarbeides en detaljplan for hytteområde ved Brekka, markert med **B** på kartet. Vann og avløp skal vurderes i reguleringsplanen.

§12.1.3. Det skal dokumenteres at næringsaktiviteten ved Mølla og nytt blandet formål er forenlig med boligformålet, markert med **C** på kartet før tillatelse til tiltak gis.

§12.1.4. Utforming av erosjonssikring av platået med tursti i strandsonen ved Tangen, markert med **D** på kartet, skal skje i samarbeid med geoteknisk kompetanse og Fylkesmannens Miljøvernavdeling ved igangsatt planarbeid eller ved tillatelse til tiltak gis.

§12.1.5. I forbindelse med sikringstiltak i strandsonen ved Tangen, markert med **E** på kartet skal det anlegges tursti med bru over Vigda ved utløpet. Utforming av brua skal skje i samråd med Fylkesmannens Miljøvernavdeling.

§12.1.6. Område for merket parsellhage, markert med **F** på plankartet kan ikke tillates bebygget før det utarbeides detaljplan.

§ 12.1.7. Det skal utarbeides områdeplan for Lykkjneset, markert med **G** på plankartet.

§12.2 Rekkefølgebestemmelser

§ 12.2.1. Det skal utarbeides områdeplan for Buvikåsen, Snefugl, område merket **H** på plankartet, før tillatelse til tiltak gis. Plassering av planens grønnstrukturer i ubebygde områder er veiledende.

§ 12.2.2. Områdene Buvikåsen (B 58, B59 og B 60) kan ikke åpnes for utbygging før 70 % av boligpotensialet i vedtatte og eksisterende boligområder i Buvika sentrum er fradelt og utbygd.

§13. Bestemmelser for delplan Venn

§13.1 Rekkefølgebestemmelser

Før nye byggeprosjekter innenfor avgrenset sentrumsområde på kartet kan realiseres, skal det utarbeides en reguleringsplan. Denne skal vise detaljerte løsninger på veier, g/s-veier, parkering, skoleområde, kirkegård, butikkområde, eldrecenter, boliger etc. Det skal gjennomføres en stedsanalyse som grunnlag for planen.

§14. Bestemmelser for delplan Jåren/Råbygda

§14.1 Fritidsbebyggelse

§14.1.1. For områder innenfor delplanen som er avsatt til hytteformål, skal det utarbeides detaljplan.

Kommunen vil vurdere dispensasjon fra dette kravet dersom det dreier seg om enkeltstående hyttetomter hvor det allerede er etablert tilstrekkelig infrastruktur i form av veier o.l.

§14.1.2. Det er ikke tillatt å bygge eller fradele tomt for fritidsboliger hvor tomtens eiendomsgrænse ligger nærmere enn 50 m fra strandlinjen.

§14.2 Rekkefølgebestemmelser

Før tillatelse til tiltak kan gis på nye boliger på områder i planen, må gang- og sykkelveg mellom Fokset og Nordlandet være planlagt og sikret.

§15. Landbruk- natur- friluftsområder

§15.1 I LNFR-områder tillates kun tiltak som er i overensstemmelse med arealformålet. Spredt bolig- og næringsbebyggelse er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen må anses som nødvendig bebyggelse knyttet til stedbunden næring.

Eksisterende spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse, som tidligere er godkjent, inngår i planen.

Dispensasjon kan vurderes gitt for mindre byggearbeid som påbygg og tilbygg til eksisterende bygninger, samt garasjer og uthus, på bebygd eiendom etter ordinær søknad innenfor disse rammer:

- *Tilbygg/påbygg inntil 50 m²*
- *Nye garasjer og uthus inntil 50 m² BYA, mønehøyde inntil 5 meter*
- *Grad av utbygging kan ikke overstige 20%*

§16. Områder for råstoffutvinning og deponi

§16.1 Uttak av råstoff eller fradeling til slikt formål i nye områder og utvidelse av eksisterende uttak, kan bare skje i henhold til reguleringsplan.

§16.2 Ved behandling av søknad om etablering av deponi for rene masser skal det foreligge en vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglig forhold, kulturlandskap/stedskvalitet og biologisk mangfold.

Vurderingen bør være i tråd med de retningslinjer som gis i «Etablering av deponi for rene masser. Rammer for saksbehandling i kommunene Klæbu, Malvik, Melhus, Midtre Gauldal, Skaun, Stjørdal og Trondheim» IKS, avfall og deponi, 5.utkast, september 2008.

§17. Soner med særskilte krav til infrastruktur

Innenfor sone med særskilte krav til infrastruktur som angitt på plankartet skal det inngås utbyggingsavtaler for å regulere gjennomføring av de oppstilte infrastrukturtiltak jfr. § 6. Alternativt kan det stilles vilkår om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor sonen, i ht. Jordskifteloven §2 bokstav h, jfr. §5 andre ledd. Kommunen kan pålegge utbygger innbetaling til bundne fond, som øremerkes til konkrete infrastrukturtiltak, som avtalt i utbyggingsavtaler.