

Dato: 30.09.2019

REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING) FOR HEILHORNET TURISTANLEGG

REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 24.04.2021, SAK 21/21

Forslagsstiller	Heilhornet Handel og Utleie V/Timo Hoesmann
Utarbeidet av	Trønderplan v/Erlend Gystad
Planforslagetets dato	30.09.19
Nasjonal planid	201601

Saksbehandling:

- 1.gang formannskapet
Offentlig ettersyn i perioden
- 2.gang formannskapet
Kommunestyret, vedtak

§ 1 GENERELT

Hensikten med planen er å ivareta eksisterende aktiviteter og å legge til rette for utvidet kapasitet ved Heilhornet turistanlegg og å legge til rette for utbygging av lager.

§ 1.1 Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området avgrenset av reguleringsgrensen på plankartet. Totalt er planområdet på ca. 37 daa.

§ 1.2 Planformål

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 § 12-5 Nr.1)

- Hotell/overnatting (BH, sosikode 1320)
- Lager (BL, sosikode 1350)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS, sosikode 1588)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr.2)

- Kjøreveg (SKV, sosikode 2011)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT, sosikode 2018)

Grønnstruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr.6)

- Friområde (GF, sosikode 3040)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL 2008 § 12-5 Nr.6)

- Småbåthavn (VS, sosikode 6230)

Hensynssoner (PBL 2008 § 12-6)

- Frisiktsone (H140, sosikode 140)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav om nærmere dokumentasjon

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, møne- og gesimshøyder, adkomst og fylling/skjæring med evt. forstøtningsmurer. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Det skal også ved behov leveres terrengsnitt (langsgående og tverrsnitt) i angitt målestokk som viser opparbeidelse av tomt og plassering av bygninger i forhold til tilstøtende bebyggelse.

§ 2.2 Kulturminner

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 Estetikk

Bygninger skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, farge og materialbruk, slik at en oppnår et ryddig og helhetlig visuelt uttrykk.

§ 2.4 Universell utforming

Uteområdene skal i størst mulig grad ha universell utforming. Det stilles ikke krav til fast dekke.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Hotell/overnatting (BH1 – BH4)

§ 3.1.1 Bygningstyper

Det tillates oppført bygninger som inneholder restaurant, selskapslokaler, overnattingslokaler, lagerrom, utleiehytter/rom, gapahuk/grillhytte og andre beslektede behov som er naturlig knyttet til drifta ved Heilhornet turistanlegg.

§ 3.1.2 Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 20 % inklusive nødvendig parkeringsareal for BH1, BH2, BH3 og BH4 samlet sett. For øvrige arealer skal det i vesentlig grad være permeable overflater og grønne flater.

§ 3.1.3 Høyde på bygninger

BH1: Maksimalt tillatt mønehøyde er 12,0 meter og maksimalt tillatt gesimshøyde er 9,0 meter. Alle mål er angitt over planert terreng.

BH2, BH3 og BH4: Maksimalt tillatt mønehøyde er 5,5 meter og maksimalt tillatt gesimshøyde er 3,5 meter. Alle mål er angitt over planert terreng.

Høyde for 1.etasje gulv skal være på minimum kote +3,5 (NN2000).

§ 3.1.4 Parkering

Det skal sikres minimum 20 parkeringsplasser for bilparkering innenfor BH1 og/eller BH2 som skal ivareta behovet for parkering innen BH1 – BH4. Minimum 2 av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede og skal etableres nærmest mulig hovedinngang.

Bilparkering tillates etablert utenfor byggegrense.

§ 3.2 **Lager (BL1)**

§ 3.2.1 Bygningstyper

Det tillates oppført lagerbygning for lagring/service/vedlikehold av båter og annet utstyr knyttet til drifta ved BH1 – BH4, BBS1 og VS1.

§ 3.2.2 Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 25 % inklusive nødvendig parkeringsareal.

§ 3.2.3 Høyde på bygninger

Maksimalt tillatt mønehøyde er 10,0 meter og maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter. Alle mål er angitt over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3.2.4 Parkering

Det skal sikres minimum 4 stk parkeringsplasser innenfor området.

§ 3.3 **Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS1)**

§ 3.3.1 Uteområder og bygningstyper

I området kan det bygges adkomstveg med snuplass fram til flytebrygger og ilandføringsplass for båter tilhørende småbåthavna (VS1).

Det tillates oppført bygninger for filetering av fisk, lagerareal og andre beslektede behov knyttet til småbåthavna.

§ 3.3.2 Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 30 %.

§ 3.3.3 Høyde på bygninger

Maksimalt tillatt mønehøyde er 5,5 meter og maksimalt tillatt gesimshøyde er 3,5 meter. Alle mål er angitt over planert terreng.

§ 4 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

§ 4.1 **Kjøreveg (o_SKV1, SKV2 og SKV3)**

Veg o_SKV1 er offentlig veg.

Veg SKV2 er intern adkomstveg til BH1 – BH4 og BBS1 og tillates også benyttet som adkomstveg til eiendom gnr/bnr 3/43 utenfor planområdet.

§ 4.2 **Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT1 – o_SVT4)**

Arealet omfatter område for grøfter, sluker, skjæringer, fyllinger, grøntanlegg ol. tilhørende veganlegget. O_SVT1 – o_SVT4 er offentlig areal tilhørende fv17.

§ 4.3 **Avkjørsler**

Plassering av avkjørsler angitt i plankartet er retningsgivende.

Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje iht. gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen.

§ 5 **GRØNNSTRUKTUR**

§ 5.1 **Friområde (GF1 og GF2)**

Området kan kunne benyttes av allmennheten. Det tillates etablert stier, benker ol. innenfor området.

Innenfor GF2 tillates det etablert turveg fra BBS1 og fram til flytebrygger. Turveg skal etableres skånsomt og i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

Innenfor GF1 og GF2 tillates det å trekke opp båter over områdene.

§ 6 **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

§ 6.1 **Småbåthavn (VS1)**

I området VS kan det etableres flytebrygger og bygges konstruksjoner og anlegg som er nødvendig for etablering, adkomst og drift av båthavna.

§ 7 **HENSYNSSONER**

§ 7.1 **Sikringssoner: Frisikt (H140)**

Arealet skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over hovedvegens nivå.