

## REGULERINGSBESTEMMELSER MOSVIK SENTRUM 2018

*Forslag til endring 2026 er vist med ~~overstrekning~~ for ordlyd som tas ut, og **turkis farge** for ordlyd som tas inn. Endelig forslag vil sendes kommunen etter gjennomført varsling og ev. innspill.*

### 1 Generelt

#### 1.1 Planområdet reguleres til følgende formål:

*Bebyggelse og anlegg etter plan og bygningslovens § 12-5, pkt.1*

- Sentrumsformål (S)
- Boligbebyggelse (B)
- Industri
- Undervisning (Mosvik skole/barnehage)
- Fritids- og turistformål (FT)
- Nærmiljøanlegg (M)
- Forsamlingslokaler (F)
- Naust
- Kombinert forretning/tjenesteyting (N)

*Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter plan og bygningslovens § 12-5, pkt 2.*

- Kjørevei
- Parkering (P)
- Gang/sykkelveg (G)

*Grønnstruktur etter plan og bygningslovens § 12-5, pkt. 3.*

- Grønnstruktur

*LNF-R etter plan og bygningslovens § 12-5, pkt. 5.*

- Landbruk

*Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:*

- Småbåthavn
- Naturområde i sjø/vassdrag

#### 1.2 Planområdet har følgende hensynssoner etter plan og bygningslovens § 12-6,

*Sikring, støy og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko etter pbl § 11-8 a og c):*

- Fareområde - høyspentledning

- Fareområde - kvikkleir
- Båndleggingssone – registrerte kulturminner

### 1.3 Tidligere planvedtak.

Reguleringsplanen erstatter følgende tidligere vedtatt reguleringsplaner:

- Reguleringsplanen for Mosvik sentrum, vedtatt den 31.01.2001.
- Vinjesjøen vedtatt den 19.03.12.

## 2 Felles bestemmelser

### 2.1 Automatisk fredede kulturminner.

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet med tiltaket straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen, Sametinget eller NTNU vitenskapsmuseet varsles, jfr. bestemmelsene i kulturminneloven.

### 2.2 Trafikkstøy.

Anbefalte støygrenser gitt i Retningslinje for behandling av støy i arealplaner gjøres bindende for planområdet.

### 2.3 Siktkrav ved veikryss

For alle vegkryss og avkjøringer fra offentlig veg gjelder krav til utforming av sikttrekant som er oppgitt i gjeldende vegnormal (pr. dato Statens vegvesens Håndbok 017-N100).

### 2.4 Byggegrenser:

Byggegrenser på regulert veg er som vist på plankartet.

I områder med formålsgrenser innenfor 100-metersbelte, skal byggegrensen følge formålsgrensen mot sjø.

Garasje uavhengig av byggegrense mot kommunal eller privat veg plassert inntil 5 meter fra vegkant. Garasje plassert parallelt med vegen kan plasseres inntil 2 meter fra vegkant såfremt plassering ikke hindrer sikt for trafikkavviklingen.

### 2.5 Krav til parkeringsdekning:

For S4 stilles det krav om etablering av 15 parkeringsplasser.

Ved etablering av ny bebyggelse forøvrig gjelder følgende krav til parkeringsdekning:

|                                        |                       |
|----------------------------------------|-----------------------|
| Boligheter over 100 m <sup>2</sup> BRA | 2 plasser pr. boenhet |
|----------------------------------------|-----------------------|

|                                         |                         |
|-----------------------------------------|-------------------------|
| Boligheter under 100 m <sup>2</sup> BRA | 1,5 plasser pr. boenhet |
| Hybelleilighet                          | 1 plass pr. boenhet     |

### 3 Bestemmelser til arealformål etter Plan og bygningslovens § 12-7

#### 3.1 Bebyggelse og anlegg

##### 3.1.1 Sentrumsbebyggelse (S1, S2, S3 og S4)

Området innenfor sentrumsbebyggelse kan benyttes til varierte former for boligbebyggelse, offentlige formål og forretning/kontor som tilhører et lokalsamfunn. I tillegg regnes tilhørende parkering, trafikk- og friareal til sentrumsformålet.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad for areal avsatt til sentrumsbebyggelse er 60 % - BYA.

Ved utnyttelse til boligformål skal det avsettes tilstrekkelig areal for lek og uteopphold.

For S1, S2 og S3 gjelder Plan- og bygningslovens generelle krav til byggehøyde.

For S4 er maksimal gesims-/mønehøyde 10 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

##### 3.1.2 Boligbebyggelse

Området B1- ~~B2~~ B4 kan benyttes til eneboliger eller konsentrert småhusbebyggelse.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad for B1-B3 er 30 % BYA. For B4<sup>1</sup> er maksimal tillatt grad av utnyttning 40 % BYA.

Nye boliger og ombygging av bolighus skal tilpasses nabohus i området når det gjelder volum, takutforming og materialbruk.

Område avsett til boligbebyggelse på Vinjesjøen med betegnelse BF1, kan benyttes til kombinert bolig/fritidsbebyggelse. For området settes en utnyttelsesgrad på 30 % BYA.

Garasje tillates oppført med maks gesimshøgde på 3,5 m. Garasje og bolighus skal i størst mulig grad ha samme materialvalg og takvinkel.

##### 3.1.3 Industri

Det tillates bygg med mønehøyder inntil 10 meter. Det avsettes plass til parkering på tomta tilsvarende 1 plass pr. 50 m<sup>2</sup> brutto golvflate.

Utnyttingsgrad 60 % BYA

##### 3.1.4 Undervisning

Området skal benyttes av Mosvik barneskole med undervisningslokaler, lekeareal og parkering.

<sup>1</sup> B4 er foreløpig navn på det tidligere området for forsamlingslokale.

Utnyttingsgraden settes til 60 % BYA.

### **3.1.5 Fritids- og turistformål:**

Området kan benyttes til campingplass for bobiler, campingvogner og utleiehytter samt parkering for besøkende. Bygg skal ha saltak og kan ha en mønehøyde på maks 7,5 m fra ferdig planert terreng. Ny bebyggelse skal ha en form og dimensjon som passer inn i eksisterende miljø.

Det settes en utnyttingsgrad til 40 % BYA.

### **3.1.6 Nærmiljøanlegg**

Området ved F.V. 755 kan benyttes til museumsområde og friluftscene.

Området avsett til nærmiljøanlegg ved skolen kan benyttes til idrett, lek og aktiviteter tilknyttet skolen. Innenfor område M1 må det avsettes tilstrekkelig med parkering for bruk av Mosvang og nærmiljøanlegget.

Området på Øra skal benyttes til volleyballbane i tilknytning til grøntområde og framtidig tursti langs Mossa.

### **3.1.7 Forsamlingslokaler**

Område for forsamlingslokale er ~~frikirke (F1)~~, bedehus (F2) og samfunnshus (F3) samt parkering.

Det settes maks mønehøyder på 8 m for området ~~F1~~ og F2.

Området kan ha en utnyttelsesgrad med inntil 40 % BYA.

### **3.1.8 Naust**

Naust kan maks ha en grunnflate på BYA = 50 m<sup>2</sup> med mønehøgd på 5 m målt fra planert terreng. Det tillates ikke innredning av rom for overnatting eller altan i tilknytning til naust.

Det kan tillates fellesnaust innenfor formålet.

Naustene skal ha saltak med enhetlig form og farge.

### **3.1.9 Kombinert forretning/tjenesteyting**

Området kan benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting. Arealet som ligger inntil F.V. 755 kan også benyttes til mindre industri- og håndverksforetak som ikke er skjemmende for omgivelsene med hensyn til støy, støv og lignende.

Utnyttelsesgraden settes til 60 %.

Ved gjennomføring av tiltak skal det legges vekt på universell utforming

Ny bebyggelse må legges på tilstrekkelig høyde, eller på annen måte sikres mot skade fra flom og isgang i Mossa.

## **3.2 Samferdsel- og tekniske innretninger**

### **3.2.1 Generelt**

Alle veger, både kjøreveger og gang/sykkelveger skal opparbeides og utformes i samsvar med vegnormalens krav.

### **3.2.2 Kjøreveg**

Kjøreveier er anlagt som vist i plankartet og er offentlig formål dersom ikke annet er angitt i kartet. Det kan gjøres mindre justeringer i veglinjen og bredden der senere detaljprosjektering viser behov for dette.

### **3.2.3 Parkering**

Områder avsett med parkeringsformål skal være til felles benyttelse.

I bakkant av arealformålet parkering ved båthavn kan det bygges klubbhus/redskapshus.

Det settes en mønehøgd inntil 5m fra planert terreng.

## **3.3 Grønnstruktur**

Områdene innenfor grønnstruktur kan benyttes til offentlig og privat friområder. Innenfor områdene kan det tillates bygging av turveier og mindre bygninger/anlegg for lek og friluftsliv.

I områder med kulturminner, kan det foretas skjøtsel som rydding og lignende av området.

Eksisterende naust innenfor formålet kan rives og bygges opp att med samme størrelse som eksisterende. Det kan tillates båtopptrekk til eksisterende naust innenfor formålet.

## **3.4 Landbruk, natur og friluftsområde samt reindrift**

### **3.4.1 Landbruk**

Området avsett til landbruk skal kun benyttes til jordbruk- og skogbruksdrift.

## **3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

### **3.5.1 Småbåthavn.**

Området kan benyttes til innretninger som er naturlig for området, herunder landfeste og båtopptrekk. Moloen kan benyttes til korte transporter og skal være tilgjengelig for allmennheten til tursti og fiskeplass. Moloen skal ha en tiltalende utførelse med plastring av steinmasser som ligger over laveste vannstand.

I båthavnen skal det avsettes parkeringsplasser for besøkende til området.

## **4 Hensynssoner etter Plan og bygningslovens § 12-6**

### **4.1 Fare- og sikringssoner**

Innenfor område avsett med hensynssone for fare og risiko vedrørende kvikkleire, skal det foretas geotekniske undersøkelser. Foreligger det rapport med anbefalinger om sikring, skal dette gjennomføres før tiltak etter Plan og bygningslovens § 1-6 settes i verk.

### **4.2 Båndleggingssone**

Innenfor område avsett med hensynssone for båndlegging for registrerte kulturminner, skal alle tiltak avklares med kulturminnemyndighetene før tiltak etter Plan og bygningslovens § 1-6 settes i verk.