



Røyrvik kommune

Reguleringsplan for Storhaugen

1. Saksbehandling

PlanID 1985001

Navn: Reguleringsplan Storhaugen.

	Dato	Revisjonsdato:
Dato beskrivelse:	08.03.2024	
Dato plankart:	08.03.2024	
Dato planbestemmelser:	08.03.2024	



Innhold

1. Saksbehandling.....	1
2. Reguleringsplanformål	3
3. Fellesbestemmelser for hele planområdet	3
3.1. Forminner.....	3
3.2. Støy	3
3.3. Overvann – økologi	3
3.4. Teknisk infrastruktur	4
4. Bestemmelser til arealformål.....	4
4.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)	4
4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg.....	4
4.1.2 Bebyggelse og anlegg (Tomt 1-15)	5
4.1.3 Annen Næring.....	5
4.1.4 Energianlegg (EA).....	6
4.1.5 Avløpsanlegg (AV).....	6
4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2).....	6
4.2.1 Området o_Vei1	6
4.2.2 Området Vei2	6
4.2.3 Annen veggrunn – Grøntareal	6
4.2.4 Teknisk infrastruktur.....	6
4.3. Landbruks-, natur- og friluftts formål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)	6
4.3.1 Området LNFR1-3	6
4.4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8).....	6
4.4.1 Frisiktzone.....	6
5. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10).....	6
6. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene	7



2. Reguleringsplanformål

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	8,9
1120 - Fritidsbebyggelse	9,4
1390 - Annen næring	7,6
Sum areal denne kategori:	25,9
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (2)	3,4
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (2)	1,0
Sum areal denne kategori:	4,5
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3040 - Friområde	2,3
Sum areal denne kategori:	2,3
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	Areal (daa)
5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (3)	14,2
Sum areal denne kategori:	14,2
Totalt alle kategorier:	46,8

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1. Forminner

- Dersom det under anleggsarbeider innenfor planområdet fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeid stanses og meldes til fylkeskommunen, jf. Kulturminneloven § 8.2.

3.2. Støy

- Grenseverdiene for støy i retningslinjene for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021) med tilhørende veiledninger (tabell 2 i T-1442) skal overholdes.
- Støy fra dataanlegg skal ikke overstige $L_{den} = 50$ dB(A) utenfor vindu for støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal. Støynivå utenfor soveromsvindu på natt mellom 23 -07 skal ikke overstige $L_{night} = 40$ dB. Støygrensene gjelder ved boliger og hytter.
- Støy i byggeperioden skal oppfylle grenseverdier i T-1442/2021, tabell 4.

3.3. Overvann – økologi

- Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse og forbedres med sikte på at vannforekomstene skal ha GOD økologisk tilstand og GOD kjemisk tilstand.



3.4. Teknisk infrastruktur

- Felles vann, spillvann, el-kabler og fiber skal graves ned i bakken.
- Overvann føres til terreng.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg.

Byggemelding skal vedlegges:

Situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser:

- Bebyggelsens plassering.
- Parkering, gang- og kjøremønster.
- Utforming av terrenget (høydeangivelse) og eventuelle forstøtningsmurer.
- Isådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus.
- Areal for uteopphold/lek.
- Overvannshåndtering (Se §§ 3.3 og 3.4)

Tverrsnitt som viser:

- Eksisterende terreng og fremtidig terreng.
- Adkomst med stigning.
- Plassering av bygg.
- Høyde for topp grunnmur.
- Topp møne.
- Høyde for inngangsparti.

Garasje/carport

- Garasjer/carporter skal tilpasses hoved-bebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge.

Estetikk

- Kommunen skal ved behandling av byggesøknad påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.
- Gjerder og murer skal gis en utforming som harmonerer med omgivelsene.

Overvann-anlegg

- Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Dette være seg på hver enkelt tomt eller på andre områder som kan ta hånd om overvannet.



4.1.2 Bebyggelse og anlegg (Tomt 1-15)

- *Type bebyggelse*
 - *I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse eller hytter.*
- *Grad av utnytting*
 - *Grad av utnytting på hver enkelt tomt settes til 30% BYA.*
- *Plassering*
 - *Plassering av bebyggelse er mot vei avgrenset med byggegrense.*
 - *Plassering mot naboeiendom bestemmes av til enhver tids gjeldende lover og forskrifter.*
- *Byggehøyder*
 - *Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer og høyde skal ikke overstige 9m målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget.*
- *Takform og/eller møneretning*
 - *Det settes ikke krav til takform.*
- *Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene)*
 - *Adkomst til eiendommen er fra Fv 7026 via privat vei.*

4.1.3 Annen Næring

- *Type bebyggelse*
 - *I området skal det etableres datalagringscenter, lett industri eller næringsvirksomhet som håndverksbedrifter.*
- *Grad av utnytting*
 - *Grad av utnytting på hver enkelt tomt settes til 40% BYA.*
- *Plassering*
 - *Plassering av bebyggelse mot vei avgrenset med byggegrense.*
 - *Plassering mot naboeiendom bestemmes av til enhver tids gjeldende lover og forskrifter.*
- *Byggehøyder*
 - *Bebyggelse skal ikke overstige 6m målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget.*
- *Takform og/eller møneretning*
 - *Det settes ikke krav til takform.*
- *Adkomst*
 - *Adkomst til eiendommen er fra Fv 7026 via privat vei.*



4.1.4 Energianlegg (EA)

- Området skal nyttes til trafo.

4.1.5 Avløpsanlegg (AV)

- Området skal benyttes til slamavskiller/pumpestasjon.

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

4.2.1 Området o_Vei1

- Området skal brukes til offentlig vei.

4.2.2 Området Ve12

- Området skal brukes til adkomstvei til byggeområder innen planområdet.

4.2.3 Annen veggrunn – Grøntareal

- Området skal nyttes til grøfter og snø opplag og annet anlegg som naturlig hører inn under drift og vedlikehold av o_Vei1.

4.2.4 Teknisk infrastruktur

- Området skal benyttes til føring av avløpsledninger

4.3. Landbruks-, natur- og frilufters formål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

4.3.1 Området LNFR1-3

- Området skal nyttes til landbruksformål.

4.4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.4.1 Frisiktsone

- I området frisiktslinjen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers planum.

5. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10)

- Datasenter kan ikke settes i drift før støyskjerming iht. støyutredning er på plass
- Feltet kan bebygges med bolig og fritidsboliger når det ikke lengre er datalagringscenter eller annen støyende industri på planområdet, under forutsetning av støy i boliger og ved boliger er i henhold til klasse C i NS8175 tabell 4 og 5.
- Det kan gis byggetillatelse og brukstillatelse til helårsboliger eller fritidsboliger selv om datasenteret er i drift forutsatt at støynivå er under følgende nivå:
Utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal:
 $L_{den} = 50 \text{ dB(A)}$
Maks støynivå utenfor soveromsvindu, natt kl 23-07: $L_{night} = 40 \text{ dB(A)}$
- Ved etablering av helårsboliger eller fritidsboliger mens datasenteret er i drift må støyforhold dokumenteres av støyfaglig konsulent ut fra faktisk bygd støyskjerming og plassering og størrelse på hus.



6. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- *Reguleringsplankart*
- *24015 Utredning støy Exanorth Stadvika*