

## Detaljregulering - Fillan næringspark

---

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

PlanID 5056\_201601

Saksnummer 2020/201, 2022/1543

### Planens formål

---

Hensikten med planen er å tilrettelegge for næringsområder i Fillan sentrum

### § 1 - Generelt

---

#### Pbl. § 12-5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- Lekeplass (BLK1)
- Forretning/kontor/industri (BKB1-BKB3)
- Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB4-6)

#### Pbl. § 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (o\_SV1)
- Kjøreveg (SKV1-SKV8)
- Gang-/sykkelveg (o\_SGS1-SGS5)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-3 og o\_SVG)
- Parkeringsplasser (SPP1)

#### Pbl. § 12-5 nr. 3 Grønnstruktur

- Friområde (GF1-GF6)

#### Pbl. § 12-6 Hensynssoner

- Frisikt (H140)

#### Pbl. § 12-7 Bestemmelsesområder

- Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (#1)
- Krav til utforming (#2-#5)

## § 2 Fellesbestemmelser (pbl. § 12-7)

---

### 2.1 Kulturminner og aktsomhetsansvar

- 2.1.1 Skulle det under bygge og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. Lov 9 juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd.

### 2.2 Tekniske planer

- 2.2.1 Detaljerte tekniske planer for veg, el-kabler, vann og avløp skal være godkjent av Hitra kommune før de enkelte delområdene kan bygges ut.

### 2.3 Veg-, vann – og avløpsanlegg

- 2.3.1 Ny bebyggelse inklusive gjerder og støttemurer skal ikke plasseres slik at de er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlig veg, vann- og avløpsanlegg.
- 2.3.2 VA-plan, datert 06.11.2017, skal legges til grunn ved søknad om tiltak (oppdatert kart fra Hitra anleggsservice AS datert, 14.03.2019). Ved innsending av søknad må detaljert VA-plan foreligge.

### 2.4 Bygge- og delingstillatelse

- 2.4.1 Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn detaljert utomhusplan for det området som skal bygges ut. Planen skal vise plassering av bygg, eksisterende og fremtidig terreng, veier og parkering, utelagringsområder, renovasjonsløsninger og utforming av grøntareal.
- 2.4.2 Det åpnes for å kunne fradele flere tomter innenfor hvert enkelt delområde. Ved søknad om fradeling skal det fremlegges situasjonsplan med ønsket tomtegrense og adkomstvei til den enkelte tomten.

### 2.5 Universell utforming

- 2.5.1 Bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet i samsvar med byggeteknisk forskrift.

#### 2.5.2 Bygge- og anleggsfasen

- 2.5.3 Ved opparbeidelse av området tillates det at mineralressurser bearbeides på stedet, både for videre bruk innenfor planområdet, og for videre salg.
- 2.5.4 Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Fremmede, uønskede arter skal ikke spredes som følge av bygge- og anleggsvirksomheten. Håndteringen av dette skal dokumenteres i plan for anleggsperioden.
- 2.5.5 Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.
- 2.5.6 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T1442/2016 skal være førende for anleggsperioden. Støy fra anleggsdriften skal ikke medføre at tilgrensende boliger og andre støyfølsomme bygninger og uteoppholdsområder får støynivåer som overstiger grenseverdiene i tabell 4, 5 og 6. Støyintensive tiltak i anleggsperioden skal foregå mellom kl.07.00 og kl. 19.00.

Støy fra anleggsdrift skal ikke overstige følgende grenser:

Bygningstype	Støykrav dagtid (LpAeq 12h 07-19)	Støykrav kveld (LpAeq 4h 19-23) eller søn-/helligdag (LpAeq 16h 07-23)	Støykrav natt (LpAeq 8h 23-07)
Bolig/fritid	65 dB	60 dB	45 dB

- 2.5.7 Tidshorisont for gjennomføring av tyngre terrengbearbeiding i planområdet begrenses til inntil 2 år fra egengodkjenning av reguleringsplanen.

## 2.6 Støy

- 2.6.1 Støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016), tabell 3, i T-1442/2016-kap.3, eller senere vedtatte endringer av regelverket.
- 2.6.2 Virksomhet som vil påføre eksisterende støyfølsom bebyggelse støynivåer som overskrider Lden 55 dB på fasade og uteplass, og 35 dB (Leq24h) inne i oppholdsrom, tillates ikke.

## § 3 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-7)

---

### 3.1 Fellesbestemmelser

- 3.1.1 Bebyggelse, anlegg og utearealet skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.
- 3.1.2 Det skal vedlegges visualiseringer ved søknad om byggetillatelse som viser bebyggelsens nær- og fjernvirkning.
- 3.1.3 Bebyggelse skal tilpasses terrenget og skal ikke sperre for nødvendig frisiktsone eller i konflikt med nødvendig drift og vedlikehold av vei.
- 3.1.4 Permanente utendørslager skal plasseres slik at de ikke virker skjemmende sett fra Hitterveien (Fv 714) og Fillan boligfelt.
- 3.1.5 Både permanente og midlertidige utendørslager skal plasseres bak bebyggelse mot Hitterveien.
- 3.1.6 Permanente utendørslager skal fremgå av situasjonsplan i forbindelse med byggesak.
- 3.1.7 Lagring av søppel i åpne beholdere tillates ikke.
- 3.1.8 Større bygg/industri/trelast skal primært plasseres i nordlige deler av planområdet.
- 3.1.9 Parkering løses på egen tomt, og antall plasser skal følge krav i kommuneplanens arealdel:  
*Minimum 2 plasser pr. virksomhet*  
*Minimum 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> næringsareal*  
*Minimum 2 plasser opparbeidet på terreng pr. 100 m<sup>2</sup>*
- 3.1.10 Det tillates parkeringshus, parkeringskjeller og parkering i sokkel.
- 3.1.11 Maksimum 35 % av den enkelte byggetomt kan benyttes til bakkeparkering for personbil.
- 3.1.12 Utnyttingsgrad skal minimum være 50 % BYA og maksimum 85 % BYA.

### 3.2 Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB4, BKB5 og BKB6)

- 3.2.1 I området tillates, håndverk, lager, bensinstasjon/veiserviceanlegg, transportvirksomhet, kontor, forretninger for plasskrevende varehandel, annen detaljvarehandel og tjenesteyting.
- 3.2.2 Tillat gesimshøyde er 12,5 m med flatt – og pulttak, og mønehøyde på 12,5 m med saltak. Høyde regnes fra gjennomsnittlig planert terreng innenfor det enkelte delområdet.
- 3.2.3 Installasjoner med begrenset grunnflate, som for eksempel røykpiper, siloer, teknisk rom, ventilasjon, tanker o.l. kan ha større byggehøyde.

### 3.3 Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB3)

- 3.3.1 I området tillates, håndverk, lager, bensinstasjon/veiserviceanlegg (vaskehall, EL-billading etc.), transportvirksomhet, kontor, forretninger, tjenesteyting, lettere støysvak industri og forretninger for plasskrevende varehandel og annen detaljvarehandel.
- 3.3.2 Bebyggelse for offentlige nødetater kan også etableres i området.

- 3.3.3 Tillat gesimshøyde er 15 m med flatt – og pulttak, og mønehøyde på 15 m med saltak. Høyde regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.
- 3.3.4 Installasjoner med begrenset grunnflate, som for eksempel røykpiper, siloer, teknisk rom, ventilasjon, tanker o.l. kan ha større byggehøyde.

### **3.4 Forretning/kontor/industri (BKB1-BKB2)**

- 3.4.1 I området tillates lettere industri, håndverk, lager, veiserviceanlegg (vaskehall, EL-billading etc.), transportvirksomhet, kontor til egen virksomhet og forretninger for plasskrevende varer.
- 3.4.2 Tillat gesimshøyde er 15 m med flatt – og pulttak, og mønehøyde på 15 m med saltak. Høyde regnes fra gjennomsnittlig planert terreng innenfor det enkelte delområdet.
- 3.4.3 Installasjoner med begrenset grunnflate, som for eksempel røykpiper, siloer, teknisk rom, ventilasjon, tanker o.l. kan ha større byggehøyde.

### **3.5 Lekeplass (BLK1)**

- 3.5.1 Lekeplassen tillates en utforming som gir varierte og allsidig aktivitets – og lekemuligheter tilgjengelig i alle årstider.
- 3.5.2 Der hvor det ikke er plassert lekeapparater bør området ha et grønt preg.

## **§ 4 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)**

---

### **4.1 Veg (o\_SV1)**

- 4.1.1 o\_SV1 er offentlig.

### **4.2 Kjøreveg (SKV1-SKV8)**

- 4.2.1 SKV1 og SKV6 er privat og skal være åpen for alminnelig ferdsel.
- 4.2.2 SKV8 er privat.
- 4.2.3 SKV2-SKV4 og SKV7 er privat og skal være åpen for brukere og beboere i Fillan næringspark.
- 4.2.4 SKV5 er privat og skal være åpen for brukere av friluftsområdet.

**4.3** Dimensjoneringskrav og prosjektering skal så langt det er mulig og formålstjenlig, følges av vegvesenets vegnormal og Vegvesenets håndbok N100 Veg og gateutforming skal legges til grunn.

4.3.1 Dimensjoneringskrav og prosjektering skal så langt det er mulig og formålstjenlig, følges av vegvesenets vegnormal og Vegvesenets håndbok N100 Veg og gateutforming skal legges til grunn.

4.3.2 Frisikt i veikryss er regulert inn med frisiktlinjer. Innenfor disse linjene tillates det ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon høyere enn 50 cm over veibanen.

4.3.3 Det tillates mindre justeringer av veitraseene ved detaljprosjektering. Eventuelle mindre justeringer knyttet til fylkesveien må være i tråd med planformålet.

4.3.4 Avkjørselspiler vist i plankartet er retningsgivende.

### **4.4 Gang-/sykkelveg (o\_SGS1, SGS2-SGS5)**

4.4.1 o\_SGS1 er offentlig og er i tilknytning FV714

4.4.2 Området SGS2-SGS5 skal være åpen for alminnelig ferdsel, men ikke før grunnarbeidet innenfor planområdet er avsluttet.

4.4.3 Det tillates mindre justeringer av traseene ved detaljprosjektering.

- 4.4.4 Dimensjoneringskrav og prosjektering skal så langt det er mulig og formålstjenlig, følges av vegvesenets vegnormal og Vegvesenets håndbok N100 Veg og gateutforming skal legges til grunn.
- 4.4.5 Fortau må ledes over på gang- og sykkelvegen ihht krav om tilrettelagt krysning. Krysningspunktet må legges til rette med nødvendig ekstra belysning. Dette må avklares med vegeier (Trøndelag Fylkeskommune).

#### **4.5 Annen veggrunn – grøntareal**

- 4.5.1 Består av grøntarealer tilknyttet samferdselsarealer.
- 4.5.2 Områdene SVG1, SVG2 og SVG3 skal beplantes med trær og/eller busker. Beplantning skal fremgå av utomhusplan i forbindelse med utbygging av delområdene BKB4-BKB6.

#### **4.6 Parkeringsplasser (SPP1)**

- 4.6.1 SPP1 er avsatt til parkering og det skal benyttes av brukere av friluftsområde i nærområdet.

## **§ 5 – Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)**

---

### **5.1 Friområde (GF1-GF5)**

- 5.1.1 Friområdene skal være offentlig tilgjengelige og åpne for allmenheten. Enkle tilretteleggingstiltak som etablering av turstier, gapahuker etc. tillates ved godkjenning fra kommunen.
- 5.1.2 Innenfor området GF2 og GF3 åpnes det for å opparbeide jordvoll for å redusere støy og støv i anleggsfasen og innsyn til områdene BKB1 og BKB3. Eventuelle jordvoller skal omsøkes og godkjennes av kommunen.
- 5.1.3 Innenfor området GF2 og GF3 tillates det oppføring av enkle bygninger for drift og vedlikehold av skiløyper og turstier. Bygningene kan ha 1 etasje og ikke være større enn 70 m<sup>2</sup>. Det tillates også etablering av punktfeste tilknyttet denne typen bygg.

## **§ 6 – Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7 nr. 2)**

---

### **6.1 Krav til utforming (#1 - #5)**

- 6.1.1 Bebyggelse innenfor disse områdene skal plasseres og utformes slik at den skjermer for innsyn inn til sentrale deler av planområdet.
- 6.1.2 Bebyggelsen skal videre utformes slik at den fungerer som skjerming for støy og støv.
- 6.1.3 Fasader som vender direkte mot Hitterveien, samt direkte mot omkringliggende boligbebyggelse, skal ha en bearbeidet karakter. Ensartede fasader skal unngås.
- 6.1.4 Permanente utendørslager tillates ikke innenfor bestemmelsesområdene #4 og #5.

## **§ 7 – Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12-7 nr. 10)**

---

- 7.1.1 Nødvendige tekniske anlegg, herunder veg, el-kabler, avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være på plass før det gis brukstillatelse

- 7.1.2 Nødvendig støyskjerming som sikrer at omgivelsene får tilfredsstillende støyforhold etter T-1442/2016 skal være ferdig etablert før arbeid innenfor planområdet kan starte.
- 7.1.3 Ved etablering av virksomhet med potensiale for sjenerende støyutslipp, skal det i byggesaken fremlegges dokumentasjon på at omkringliggende boligbebyggelse og andre støyfølsomme bygninger ikke vil bli utsatt for støynivåer på fasader og uteplass som overstiger Lden 55dB.
- 7.1.4 Det skal etableres vegetasjonssoner i arealer grensende mot bekker i området.
- 7.1.5 Før det kan åpnes for trafikk gjennom SKV8, skal det foreligge en trafikkanalyse som vurderer trafikkmengde gjennom planområdet. Det skal videre gjøres en vurdering av om krysset mellom SKV1 og o\_SV1 kan håndtere trafikkmengden ved å åpne for trafikk via SKV8. Ved behov for venstresvingefelt eller andre endringer som ikke er i samsvar med regulert kryss, kan det ikke åpnes for trafikk gjennom SKV8, før en slik løsning er etablert og godkjent av veieiere (Trøndelag fylkeskommune og Frøya kommune).
- 7.1.6 Grøntarealer (SVG1-3) langs det enkelte delområdet skal være opparbeidet og beplantet før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse.
- 7.1.7 Oppføring av bygninger til næringsformål skal ikke tillates før denne bebyggelses behov for drikkevann er vurdert i forhold til vannverkets leveringskapasitet og eierskap til fordelingsledninger for drikkevann etter ferdig utbygging er avklart.