



# FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

PlanID : 5014202011

Arkivsak : 20/2137

## Reguleringsplan for UTTIAN PANORAMA DEL 2 REGULERINGSBESTEMMELSER

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 15.02.2022

Dato for godkjenning i kommunestyret :

### § 1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 5014202011, datert 15/02/2022.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

### § 2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål og hensynssoner:

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

- Boligbebyggelse (1110)
- Energianlegg (1500)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Lekeplass (1610)

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

- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)

#### Grønnstruktur (PBL § 12- 5 nr. 3)

- Turvei (3031)

#### Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12- 5 nr. 5)

- Landbruksformål (5110)

#### Hensynssoner (PBL § 12- 6)

- Faresone høyspenningsanlegg (H370)

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### § 3.1 Krav om nærmere dokumentasjon

- a) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/ mønehøyder, adkomstforhold, parkeringsløsning, renovasjonsløsning, tilkoblingspunkt for vann/ avløp til bygning og plan for opparbeidelse av arealer for lek og utearealer med evt. forstøtningsmurer og støyskjerm/

levegg. Situasjonsplanen må vise at minimumskrav til uteoppholdsareal blir ivaretatt. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Det skal også leveres terrengsnitt (langsgående og tverrsnitt) i angitt målestokk som viser opparbeidelse av tomt og plassering av bygninger i forhold til nabobebyggelse.

- b) Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge dokumentasjon som viser støyforhold både i fasade og uteareal for boliger er tilfredsstillende, samt plassering av og utforming av eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak.
- c) Sammen med byggesøknad skal det sendes inn plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og skal sikre at nødvendige beskyttelsestiltak blir etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- d) Det kreves godkjent vann- og avløpsplan for området, før det gis igangsettingstillatelse til bygging av boliger.

### § 3.2 Universell utforming

- a) Alle boenheter skal oppføres som «tilgjengelig boenhet».
- b) Fellesareal og uteoppholdsarealene skal i størst mulig grad gis universell utforming med mulighet for deltagelse og likestilt bruk for alle grupper.

### § 3.3 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jfr. Kulturminneloven § 3 og § 4, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at kulturminnemyndigheten, Trøndelag fylkeskommune, varsles umiddelbart, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndigheten avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

### § 3.4 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- a) Krav til støyskjerming skal tilfredsstille Klima- og miljøverndepartementets skriv, T-1442/2021 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.
- b) For uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål gjelder krav iht. T1442/2021 tabell 3. Innendørs gjelder krav iht. T1442/2021 tabell 2. Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før boliger og utearealer tas i bruk.
- c) Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 tabell 4 (utendørsstøy) og tabell 5 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1.

### § 3.5 Fremmede arter

- a) Fremmede arter (sitkagran) skal fjernes før anleggsarbeidet påstartes, og skal destrueres på dertil egnet måte.
- b) Masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter.

## § 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

#### § 4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Bebyggelsen skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Tilbygg, o.l. skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen med hensyn på de nevnte faktorer. Byggene skal ha helhetlig uttrykk i form og farger.
- b) Grunnarbeid skal tilpasses nabotomter og eksisterende terreng i og utenfor planområdet. Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig slik at en unngår høye fyllinger og videre silhuettvirkning.
- c) Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng, fortrinnsvis gjennom senkning av terrenget i bakkant, heller enn ved fylling i forkant.
- d) Det tillates ikke utendørs lagring av løse gjenstander. Lagring må foregå i containere eller innendørs. Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming. Opparbeidede areal skal holdes ryddige.
- e) Det tillates ikke riggområde, midlertidig lagring/ deponering av masser utenfor planområdet som ikke er nedbygd, eller innenfor planens LNFR-områder.
- f) Det tillates ikke å plante eller så fremmede arter i planområdet. Dersom det oppdages fremmede arter (sitkagran) i planområdet, skal disse fjernes og destrueres på dertil egnet måte.
- g) Bygninger med rom for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen.
- h) Vann og avløp
  - i) All ny bebyggelse innenfor området skal tilknyttes offentlig vannverk.
  - ii) Spillvann skal føres i felles ledning til eksisterende slamavskiller/ renseanlegg før utslipp i sjø.
  - iii) Overvann skal føres til terreng.
  - iv) Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende i terrenget. Etter legging av vann- og avløpsledninger, samt plassering av eventuelle kummer, skal det foretas terrengmessige behandlinger, slik at det ikke oppstår sår i terrenget som virker skjemmende for omgivelsene.
  - v) Søknad om tilkobling og abonnement til offentlig vann/ avløpsanlegg sendes til driftsavdelingen, Frøya kommune, i god tid før tilkoblingen.

#### § 4.1.2 Boligbebyggelse (B-1 – B-12)

- a) I områder for boligbebyggelse er det tillatt å oppføre enebolig med tilhørende tilbygg; garasje og uthus eller lignende.
- b) Det skal nyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelsene. Tre og stein skal være uttrykket for bygningene.
- c) Bygningene skal ha mørk jordbunden farge i skalaen fra grå til brun. Det tillates også ubehandlet treverk som naturlig gråner. Hvite hus tillates ikke.

- d) Takmaterialer skal være matt/ sort og av ikke reflekterende karakter.
- e) Bebyggelsen tillates oppført med saltak, pulttak eller flatt tak.
- f) Ved flatt tak eller pulttak inntil 5 % helling, tillates gesimshøyde lik mønehøyde.
- g) Skjæringer og fyllinger på tomten skal tilsås.
- h) For tomtene B-1, B-4, B-9, B-11 og B-12 skal det før tillatelse til tiltak blir gitt, gjøres en behovsvurdering om det er nødvendig med sikringstiltak mot bratt skrent.
- i) Under planlegging av nye bygninger, skal det tas hensyn til vind, det gjelder uteplasser og byggeteknisk utførelse.
- j) Det tillates levegger med maksimal høyde på inntil 1,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Levegger skal tilpasses bebyggelsen og terrenget.
- k) Bygninger med rom for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen.
- l) Det skal sikres minimum 2 og maksimum 3 parkeringsplasser per boenhet. Inntil 2 av disse kan etableres i garasje.
- m) Minimum 1 parkeringsplass per boenhet skal være forberedt for lademulighet (det vil si plass og kapasitet til egen strømkurs i sikringskap og trekkør fram til parkeringsplass/ garasje), for enkel ettermontering av ladestasjon.
- n) Det skal sikres oppstillingsplass for minimum 1 sykkelparkingsplass per boenhet.
- o) Det skal sikres et minste uteoppholdsareal (MUA) på minimum 150 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Uteoppholdsarealene skal ha god kvalitet.
- p) Bebyggelsen skal reguleres etter følgende:

Felt	Maks kotehøyde gjennomsnittlig ferdig planert terreng (moh.)	Maks kotehøyde for møne/ topp gesimshøyde. (moh.)	Tomteutnytting maks %-BYA
B-1	30	36	35
B-2	30	36	35
B-3	27	34,5	35
B-4	28	32,5	35
B-5	31	35,5	35
B-6	31	35,5	35
B-7	29	35	35
B-8	21,5	27	35
B-9	31	35,5	35
B-10	28	33,5	35
B-11	31	35,5	35
B-12	27	31,5	35

Maksimal m<sup>2</sup> BRA for hver tomt skal ikke overstige 450 m<sup>2</sup>.

#### § 4.1.3 Energianlegg (BAB)

- a) Maksimal høyde for gjennomsnittlig ferdig planert terreng er 28 moh.

#### **§ 4.1.4 Renovasjonsanlegg (f\_BRE)**

- a) Området er avsatt for felles renovasjonsløsning for boenheter innenfor reguleringsplanen.
- b) Det tillates nedgravde containerløsninger og containere plassert på bakkenivå.
- c) Ved behov kan også nye boenheter i nærområdet tilknyttes renovasjonsanlegget.
- d) Løse gjenstander skal være festet til underlaget eller være forankret på en slik måte at de ikke vil blåse av gårde ved sterk vind.
- e) Renovasjonsanlegget skal i størst mulig grad gis universell utforming med mulighet for deltagelse og likestilt bruk for alle grupper.

#### **§ 4.1.5 Uteoppholdsareal (f\_BUT)**

- a) Uteoppholdsplassen er felles for tomtene innenfor reguleringsplanen.
- b) Det tillates etablert grillplass med benker og bord, samt lekeplass med tilhørende installasjoner.
- c) Løse gjenstander (lekeapparat, benker, bord etc.) skal være festet til underlaget eller være forankret på en slik måte at de ikke vil blåse av gårde ved sterk vind.
- d) Uteoppholdsarealet skal i størst mulig grad gis universell utforming med mulighet for deltagelse og likestilt bruk for alle grupper.

#### **§ 4.1.6 Lekeplass (f\_BLK)**

- a) Lekeplassen er felles for tomtene innenfor reguleringsplanen.
- b) Det tillates etablert lekeplass med tilhørende installasjoner. Det tillates å sette opp grillhytter/ gapahuk og lignende.
- c) Løse gjenstander (lekeapparat, benker, bord etc.) skal være festet til underlaget eller være forankret på en slik måte at de ikke vil blåse av gårde ved sterk vind.
- d) Lekeplassen skal i størst mulig grad gis universell utforming med mulighet for deltagelse og likestilt bruk for alle grupper.

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

#### **§ 4.2.1 Veg (f\_SV)**

- a) Vegen er felles for tomtene innenfor reguleringsplanen.
- b) Vegen skal ha en kjørebredde på minimum 4 m.
- c) Det tillates å legge ledninger (strøm, vann og avløp) i veien.

#### **§ 4.2.2 Fortau (f\_SF)**

- a) Fortau er felles for tomtene innenfor reguleringsplanen.
- b) Fortau skal opparbeides med en bredde på inntil 2 m. med belysning.
- c) Det tillates å legge ledninger (strøm, vann og avløp) i grunnen.

#### **§ 4.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (f\_SVT)**

- a) Annen veggrunn – tekniske anlegg, er felles for tomtene i reguleringsplanen.
- b) Innenfor annen veggrunn – tekniske anlegg (f\_SVT) tillates etablering av støttemur, autovern, ledninger i grunn, belysning og etablering av avkjøringer til boligeiendommer (B-1 – B-12), energianlegg (BAB) og renovasjonsanlegg (f\_BRE). Avkjørselspiler vist i plankartet er veiledende.
- c) Det tillates etablering av korttidsparkeringsplass for energianlegg (BAB) og renovasjonsanlegg (f\_BRE).
- d) Området kan benyttes som veg eller fortau ved utbedring av veg/ fortau.

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

##### **§ 4.3.1 Turvei (f\_GT)**

- a) Turveier er felles for tomtene innenfor reguleringsplanen.
- b) Turveier skal opparbeides med minimum 2 meters bredde.
- c) Det tillates etablering av belysning og benker.
- d) Turveier skal i størst mulig grad gis universell utforming med mulighet for deltagelse og likestilt bruk for alle grupper.

#### **§ 4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)**

##### **§ 4.4.1 Landbruksformål (LNFR)**

- a) I dette området er det ikke tillatt med tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring.
- b) Det tillates å legge nødvendige ledninger for vann og avløp i grunnen.

#### **§ 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)**

##### **§ 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)**

###### **§ 5.1.1 Faresone høyspenningsanlegg (H370)**

I dette området ligger høyspentledning (jordkabel) nedgravd.

#### **§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

**§ 6.1** Før det blir gitt ferdigattest for første bolig, skal følgende være etablert:

- veg (f\_SV)
- renovasjonsanlegg (f\_BRE)
- lekeplass (f\_BLK), skal være opparbeidet med minimum sandkasse og benk

**§ 6.2** Før det blir gitt ferdigattest for 6. bolig skal følgende være etablert:

- uteoppholdsareal (f\_BUT) skal etableres med minimum en benk.
- turveier (f\_GT).

**§ 6.3** Ved en ytterligere utvidelse av boligområdet slik kommuneplanen legger til rette for, der adkomst føres gjennom reguleringsplan for Uttian Panorama del 2, skal fortau (f\_SF) med belysning opparbeides.