



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

PlanID : 5014202305

Arkivsak : 23/2301

Detaljregulering for Coop Nordskaget

REGULERINGSBESTEMMELSER

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser: 16.06.2025

Dato for godkjenning i kommunestyret :

§ 1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 5014 202305, datert 13.05.2025.

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)

- Forretninger (FOR)

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

- Veg (V)
- Kjøreveg (KV)
- Fortau (FO)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
- Holdeplass/plattform (HPP)

LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR (PBL § 12-5 nr. 5)

- LNFR-areal (LNFR)

Hensynssoner (PBL § 12- 6)

- Frisiktsone (H140)

- Eierskap er beskrevet på planen med f_ foran feltnavn for fellesområder og o_ foran feltnavn for offentlige områder. Øvrige områder skal ha annet eierskap.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Funksjons- og kvalitetskrav

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i egnet målestokk for det området som skal bygges ut. Planen skal vise plassering av bygg, eksisterende og fremtidig terreng, avkjørsel, parkering, varelevering, byggegrenser, avfallshåndtering, nettstasjon og uteoppholdsarealer.

§ 3.2 Universell utforming

Bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet i samsvar med byggt teknisk forskrift. Det skal tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere.

§ 3.3 Overvannshåndtering

- a) Før det gis igangsettingstillatelser innenfor området skal detaljert VA-plan være godkjent av kommunen. VA-plan skal også gjøre rede for overvannshåndtering i tiltaket.
- b) Overvann skal i utgangspunktet tas hånd om lokalt og åpent, jf. kommuneplanens bestemmelser.
- c) VA-planer må forholde seg til de enhver tids gjeldende VA-norm og Hovedplan for vann for Frøya kommune.

§ 3.4 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.

§ 3.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som inntegnet på plankartet. Parkeringsplasser, utkragede bygningsdeler og andre mindre tiltak vil kunne plasseres utenfor byggegrensen.

§ 3.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- a) Støykrav
Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy T-1442:2021, eller senere revideringer, skal legges til grunn ved utbygging av området.
- b) 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. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.
Det skal avholdes informasjonsmøte for beboerne i området angående åpningstider i byggefasen.
- c) Sårbare arter: Anleggsarbeid skal foregå utenfor hekketid (1. april – 20. juli).
Sprengningsarbeid skal foregå i perioden 15. september – 1. februar.

- d) Kystlynghei: Resterende kystlynghei nord i planområdet hvor det ikke er planlagt bebyggelse, skal tas vare på.

§ 3.7 Fremmede arter

- a) Fjerning av fremmede arter tillates. Uønskede arter defineres som arter som er oppført på «fremmedartslista» til Artsdatabanken.
- b) Ved eventuelle funn av fremmede arter innenfor området, skal tiltaksplan for håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

§ 4.1.1 Forretninger (FOR)

- a) Innenfor området tillates forretningsbebyggelse inkludert tilhørende parkering, varelevering, renovasjonsanlegg mm. Det tillates også oppført ny nettstasjon og annen mindre bebyggelse for teknisk infrastruktur innenfor området.
- b) Bebyggelsen skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialitet og farge som samspiller godt med omgivelsene. Dette må beskrives og illustreres i byggesaken.
- c) Bebyggelsen og tilhørende anlegg skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng og landskap. Alle bygninger skal legges så lavt som mulig i terrenget slik at de blir minst mulig eksponert.
- d) Arealutnyttelsen skal være minimum 50 % BYA (Bebygd areal). Utendørs lager og parkering skal inngå i beregning av % BYA.
- e) Maksimum tillatt byggehøyde er 9 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Nødvendige konstruksjoner for ventilasjon, heis etc. kan tillates i tillegg. Utstrekningen av slike takoppbygg skal ikke overskride mer enn 15 % av takflaten takoppbygget plasseres på.
- f) Parkeringskrav:

Grunnlag pr.	Bil	Sykkel
100 m ² BRA (bruksareal)	Min 2/maks 7	Min. 1 under tak

Det skal settes av minimum 5% parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

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

§ 4.2.1 Veg (V)

Arealene omfatter areal for mindre adkomstveger, avkjørsler og tilførselsveger med tilhørende vegskulder og grøfter. I anleggsperioden skal det sikres nødvendig adkomst til de eiendommer som berøres av tiltaket.

§ 4.2.2 Kjøreveg (KV)

Arealet er avsatt til offentlig veg med tilhørende vegskulder og grøfter.

§ 4.2.3 Fortau (FO)

Arealet avsatt til offentlig fortau med tilhørende vegskulder og grøfter.

§ 4.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Dette er arealer langs veg kan benyttes til legging av ledninger, grøft, skjæringer, fyllinger, gatelys o.l. med tilhørende vegetasjon. Arealene kan også benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde og til mellomlagring av masser i anleggsfasen. Arealene skal ikke tilplantes

med fremmede, skadelige arter.

§ 4.2.5 Holdeplass/plattform (HPP)

Areal avsatt til bussholdeplass (kantstopp). Holdeplassene skal opparbeides med fast dekke og kantstein. Det skal etableres fotgjengerfelt i tilknytning til bussholdeplassene.

§ 4.3 LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR (§ 12-5 nr. 5)

Arealet er avsatt til LNFR-område hvor eksisterende naturkvaliteter skal ivaretas. Tiltak som kan forringe viktige landskaps-, natur- eller kulturverdier tillates ikke.

§ 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§ 12-6)

§ 5.1 H140 – frisiktsone

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegdekket på tilstøtende veg. Enkeltstående lysmaster, skiltstolper og lignende anses ikke som sikthindrende.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Før det gis igangsettingstillatelser for ny bebyggelse innenfor området må detaljert VAO-plan være godkjent av kommunen. Overordnet VAO-plan Coop Nordskaget med vedlegg datert 05.04.2024, sist revidert 23.10.2024 skal være førende.
- b) Før arbeider kan igangsettes skal tiltaksområdet kartlegges for fremmede arter. Ved funn av fremmede arter skal disse fjernes på forsvarlig måte som hindrer spredning.
- c) Før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse, skal utomhusplan være godkjent. Utomhusplan skal leveres i målestokk 1:200 og inneholde følgende:
 - Bygningers plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet
 - Utforming av uteområder med høydeangivelser og materialbruk.
 - Eventuelle gjerder/sikring der dette er påkrevd iht. TEK.
 - Renovasjonsløsning
 - Plassering av ny nettstasjon
 - Utvendig belysning
 - Frisiktsoner mot offentlige trafikkområder
 - Atkomstforhold, parkering, snuplasser, varelevering og sykkelparkering.
- d) Før det gis brukstillatelse for ny butikk skal nye bussholdeplasser/kantstopper, avkjørsler og fortau være ferdig opparbeidet. Dagens avkjørsel til eiendommen gnr. 15 bnr. 55 skal fjernes.
- e) For tiltak som skal gjennomføres på fylkeskommunal grunn, kreves inngåelse av gjennomføringsavtale med Trøndelag fylkeskommune.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Overordnet VAO-plan Coop Nordskaget (Rambøll Norge AS, datert 05.04.2024, sist revidert 23.10.2024)