



## Reguleringsplan for Myran/Beinskardet B5

### Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av planbestemmelser: 04.05.2021

Dato for plankart: 10.11.2020

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

#### § 1 REGULERINGSMÅL

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

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

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (1112)

##### Samferdsel (PBL § 12-5 nr. 2)

- Veg (2010)
- Fortau (2012)

##### Hensynssoner (PBL §12-6)

- Sikringssone/Frisiktsone (140)
- Sikringssoner/Andre sikringssoner (190)

## **§ 2 FELLESBESTEMMELSER**

### **2.1 Generelle bestemmelser**

- a) Bebyggelse 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) 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 i men hensyn til naboer og ferdselsveger.
- 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) Eksisterende grøfter skal tilstrebes for å beholdes åpne.
- e) Ved søknad om søknadspliktige tiltak skal det utarbeides min. to terrengsnitt av tiltaket og situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser:
  - Bygningenes plassering, høyder og ev. byggetrinn
  - Eksisterende bebyggelse
  - Parkeringsareal og ev. Carport
  - Vann/avløp fra tilkoblingspunkt til bygning
  - Byggegrenser
  - Eiendomsgrenser
  - Utenomhusareal
  - Område avsatt til lek
  - Adkomst til veg
  - Renovasjon
  - Internt trafikkareal og parkeringsplasser
  - Behandling av den resterende ubebygde delen av tomte (herunder tilsåing og beplantning)
- f) 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.
- g) Universell utforming. All bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i byggetekniskforskrift.
- h) Det minnes om aktsomhetsplikten i forhold til kulturminnevernloven §8. Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten i Trøndelag Fylkeskommune.
- i) Overskytende matjord fra planområdet skal skaves av og benyttes til jordforbedringstiltak og/eller nydyrking i nærområdet. Ved omdisponering av dyrka jord skal matjordlaget flyttes på en forsvarlig og agronomisk gjennomtenkt måte for bevaring av jordstrukturen. Jorda skal primært benyttes til jordforbedrende tiltak på nærliggende landbruksarealer. Det skal

dokumenteres at jordmasser som flyttes er fri for smittsomme sykdommer eller uønskede arter. Plan for flytting av matjord (matjordplan) skal godkjennes av landbruksmyndigheten i kommunen før det gis tillatelse til flytting av matjord og bygging innenfor planområdet

### **§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **3.1 Boligbebyggelse -Konsentrert småhusbebyggelse (1112)**

Fellesbestemmelser for området

- a) Områder for konsentrert boligbebyggelse er det tillatt å oppføre 6-mannsboliger, rekkehus, eller mindre leilighetsbygg i maks 2 etg. Det tillates 6 enheter på hver av områdene BKS1 og BKS.
- b) Maks byggehøyde settes til 27.0 moh. Maks gesimshøyde settes til 25,5 moh.
- c) Det tillates flatt tak og pulttak med vinkel på inntil 15 grader.
- d) Det tillates tilbygg, garasje og uthus eller lignende.
- e) Garasje /boder tillates oppført inntil 1,0 meter nabogrensen. Dette gjelder selv om det i kartet er påtegnet en annen byggegrense.
- f) Minimum utnyttelse i planen skal være 3 enheter pr daa.
- g) Det settes krav til minimum 1,0 parkeringsplasser pr. enhet. For hver 10. parkeringsplass skal det etableres minst 1 handikapparkering. Det skal etableres tilfredsstillende antall gjeteparkeringer. Parkeringsplass skal markeres med mål 230 cm x 500 cm. Handikapparkering skal ha minimum areal på 450 cm x 600 cm.
- h) Maks parkeringsplasser samlet for områdene BKS\_1 og BKS\_2, skal ikke overstige 24 stk.
- i) Det skal etableres 1 sykkelparkeringsplass pr boenhet.
- j) Det skal nyttes materialer og farger tilpasset bebygde og ubebygde omgivelser.
- k) Skjæringer og fyllinger på tomten skal tilsås.
- l) Det kan oppføres levegger med maksimal høyde på inntil 1,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Levegger skal tilpasses bebyggelsen og terrenget.
- m) Under planlegging av nye bygg, skal det tas hensyn til vind, det gjelder uteplasser og byggeteknisk utførelse.
- n) Det skal legges radonsperre under bebyggelse som skal nyttes til beboelse.
- o) Bygegrense for eksisterende ledninger i grunnen er 4m.
- p) Det skal settes av min 40 m<sup>2</sup> lekeareal pr tomt. Dette arealet skal være en naturlig del av driften av anlegget. Lekeområdet skal tilpasse de minste barna og ha minimum et lekeapparat og en benk. Underlaget skal være plen eller annet støtdempende underlag.

Lekearealet skal fremgå av situasjonsplanen. Lekeområder som ligger i umiddelbar nærheten av vei og parkeringsareal skal fysisk skjermes mot trafikk.

Det tillates et større lekeområde som et fellestiltak for BKS\_1 og BKS\_2 da med samme krav som i punkt p) ovenfor, men med en størrelse på min 80m<sup>2</sup>.

- q) Minimum utendørs oppholdsareal settes til 6 m<sup>2</sup> for privatareal og minimum 25 m<sup>2</sup> for fellesareal per boenhet.
- r) Det er ikke tillatt med tette flater som kan hindre overvannshåndteringen på uteoppholdsarealet. Det tillates kun tette overflater på vei, adkomst og parkeringsarealer.

#### **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

##### **4.1 Veg (2010)**

- a) Dette er veg som vises i plankartet.
- b) Veg SV skal minimum ha en kjørebredde på 4 m.
- c) Det skal tilrettelegges adkomst for utrykningskjøretøy.

##### **4.2 Fortau (2012)**

Innenfor område tillates anlagt fortau. Fortauet skal min være 3,0 m bredde og universelt utformet.

##### **4.3 Renovasjon (1550)**

Innenfor dette område kan det settes opp mindre bygg til oppbevaring av søppeldunker ol.. Der det er formålstjenlig kan det anlegges nedgravd renovasjonsløsning.

##### **4.3 Vann/Avløp**

- a) Ny bebyggelse skal tilkobles kommunalt vann- og avløpsanlegg.
- b) Overvann skal føres til terreng.
- c) Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende i terrenget. Etter legging av vann - og kloakkledninger, samt plassering av eventuelle kummer, skal det foretas terrengmessige behandlinger, slik at det ikke oppstår sår i terrenget som virker skjemmende for omgivelsene.
- d) Søknad om tilkobling og abonnement til offentlig vann/avløpsanlegg sendes til driftsavdelingen, Frøya kommune, i god tid før tilkoblingen.

## **§ 5 HENSYNSSONER**

### **5.1 Sikringszone - Frisiktzone**

- a) Det skal etableres frisiktlinjer 3x30 m i forbindelse med avkjørsel fra planområdet
- b) I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke blir høyere enn 0,5 m over høyden på de tilstøtende vegene.

### **5.2 Sikringszone -annen sikringszone (ledninger i grunnen)**

Innenfor dette området kan det ikke settes opp bygg eller faste installasjoner som ikke kan flyttes.

## **6.0 REKKEFØLGEBESTEMMELER**

- a) Vann/avløp: Det kreves godkjent vann- og avløpsplan for området før det gis igangsettingstillatelse til bygging av byggene.
- b) Før ferdigattest på boligbebyggelsen kan gis, skal det være opparbeidet et lekeareal innenfor boligområde. Lekeplassen skal følge kommunens norm for lekeplass.
- c) Før byggetillatelse blir gitt, skal det utarbeide en plan for håndtering av støy og støv i anleggsperioden. Planen skal sikre at støygrense i tabell 4 (alt. tabell 5) i støyretningslinjen i T-1442 blir overholdt. Planen skal også vurdere Luftkvalitetsgrenser for bygg og anleggsfasen gitt i T-1520.
- d) Før byggetillatelse blir gitt, skal det utarbeides avtaler med kommunen på flytting av ledningsnett og opparbeidelse/bruk av vei på kommunal grunn.
- e) Plan for flytting av matjord (matjordplan) skal godkjennes av landbruksmyndigheten i kommunen før det gis tillatelse til flytting av matjord og bygging innenfor planområdet.
- f) Planen skal ivareta nødvendige tiltak for trafiksikkerheten og redegjøre for trafikkavvikling før det gis brukstillatelse.