



Planident : 1620201702

Arkivsak : 17/2308

Reguleringsplan for Nordnessa gnr. 9, bnr. 10

Reguleringsbestemmelser

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 08.11.2018

Dato for godkjenning i kommunestyret : 29.11.2018

§1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrensen på plankart med plan-ID 1620201702, datert 08.11.18

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, hensynssoner og områdebestemmelser.

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

- Boligbebyggelse
- Lekeareal

Samferdsel (PBL § 12-5 nr 2)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 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. Alle bygg skal fundamenteres på grunnmur/plate på mark og plasseres slik at de ligger lavt i terrenget. De skal plasseres i terrenget slik at silhuettvirkning unngås i forhold til naboer og ferdselsveier.
- b) 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 evt. Byggetrinn
 - Eksisterende bebyggelse
 - Parkeringsareal og ev. Carport
 - Vann/avløp fra tilkoblingspunkt til bygning
 - Byggegrenser
 - Eiendomsgrenser
 - Utenomhusareal
 - adkomst til veg
 - internt trafikkareal og parkeringsplasser
 - behandling av den resterende ubebygde delen av tomta (herunder tilsåing og beplantning)
- c) All bebyggelse skal legges på kote +3,0 NN2000 eller høyere.
- d) Det tillates ikke utendørs lagring av løse gjenstander, lagring må foregå i containere eller innendørs. Ubebygde areal skal gis en tiltalende utforming. Opparbeidede areal skal holdes ryddige.
- e) Støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012), tabell 3, i T-1442/2012- kap.3, eller senere vedtatte endringer av regelverket.
- f) Universell utforming. All bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i byggeteknikforskrift.
- g) Det tillates oppført renseanlegg.

§ 3.2 Kulturminner

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

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse (1110)

- a) Innenfor område kan det bygges eneboliger med tilhørende garasje/bod. Tomt A kan også bebygges som to-mannsbolig.
- b) Garasje kan oppføres inntil 1 m fra tomtegrensen.

- c) Det tillates tradisjonelt saltak, valmtak og pulttak mellom 12-45 grader. Flate tak tillates ikke.
 d) Maks %BYA, mønehøyde, gesimshøyde og parkering er som følge:

Tomt	Type bolig	Maks % BYA	Maks mønehøyde (m.o.h)	Maks gesimshøyde (m.o.h)	Minimum parkering inkl. garasje
Tomt A	Enebolig/to-mannsbolig	60%	19,0 moh	17,0 moh	Enebolig 3 stk To-mannsbolig 2 stk
Tomt B	Enebolig	45%	16,0 moh	14,0 moh	2
Tomt C	Enebolig	45%	14,0 moh	12,0 moh	3
Tomt D	Enebolig	45%	16,0 moh	16,0 moh	3

- e) Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig slik at en unngår silhuettvirkning i forhold til naboer og ferdselsveger.
 f) Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng, fortrinnsvis gjennom senkning av terrenget i bakkant, heller enn ved fylling i forkant.
 g) Bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i plankart. Byggegrense skal gjelde som angitt på plankart.
 h) Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for evt. nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger. Bolig skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer i T-1442/2016. Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal, inkludert parkareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C.
 i) Det kan settes opp bom over veien for å hindre uønsket kjøring/trafikk på tomt D. Forutsetningen er at det ikke forhindrer snumulighetene. Bommens plassering eller utforming skal ikke hindre gående/syklende å passere. Bommens plassering i kartet er kun veiledende.

4.2 Avløp

- a) Før byggetillatelse blir gitt skal det avklares hvordan utslippet av avløp skal behandles.
 b) Innenfor formålet boligbebyggelse tillates det oppsetting av renseanlegg og andre anlegg som er nødvendig for å drifte et felles avløpsanlegg.
 c) Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende.
 d) All ny bebyggelse innenfor området skal tilknyttes stedets vannverk.
 e) Spillvann skal føres i felles ledning til slamavskiller og ut i felles utslippsledning.
 f) Overvann skal føres til terreng.
 g) 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.
 h) Søknad om tilkobling og abonnement til offentlig vann/avløpsanlegg sendes til driftsavdelingen, Frøya kommune, i god tid før tilkoblingen.

§ 4.4 Lekeareal

- a) Lekeplass er for tomtene innenfor reguleringsplanen, men kan også benyttes av andre. Lekeplassen skal gis en tiltalende utforming og behandling som gir mulighet for ulike typer lek i ulike årstid.
- b) Det skal tilrettelegges for variert lek for barn i flere aldergrupper, med sandkasse, huske og et annet lekestativ/element samt en benk. Areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i arealet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTUKTUR

§5.1 Kjørevei

- a) Dette er kjøreveger som er vist i planen
- b) Kjørebredde på eksisterende vei er 3,5 m bredde
- c) Ved bygging av veg tillates det mindre justeringer/tilpasninger for minst mulig terrenginngrep innenfor avsatte areal til vei
- d) Kjørevei er felles.
- e) Det kan settes opp bom over veien for å hindre uønsket kjøring/trafikk på tomt D. Forutsetningen er at det ikke forhindrer snumulighetene. Bommens plassering eller utforming skal ikke hindre gående/syklende å passere. Bommens plassering i kartet er kun veiledende.
- f) Plassering av avkjørsel er vist på plankartet med adkomstpil. Rådmannen kan tillate annen plassering dersom denne etter kommunens skjønn er akseptabel med tanke på frisikt, trafikkavvikling og sikkerhet.

§5.2 Annen veggrunn

- a) Dette er areal i form av skråningsutslag og grøfter som naturlig tilfaller veiene i område. Disse skal tilsåes og gis et naturlig utseende.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) **Vann og avløp:** Det kreves godkjent vann- og avløpsplan for området før det gis igangsettingstillatelse
- b) **Lekeplassen**, felt F_BLK, skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for 2. nye boenheter i planen. Dette skal besørges av grunneier.