



Reguleringsplan for Hamarvikbukta, gnr.9, bnr. 124 m.fl.

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av planbestemmelser: 05.11.2019

Dato for godkjenning i kommunestyret:

§ 1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrensen på plankart med plan-ID 5014201805, datert 05.11.2019. Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

- 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 (1110)
- Boligbebyggelse -konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Naust/Sjøhus (1589)
- Lekeplass (1610)

Samferdsel (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (2010)
- Fortau (2012)
- Parkering (2090)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Turdrag (3030)
- Turveg (3031)

Landbruks-, natur- og frilufters formål samt reindrift (PBL § 12-5 nr. 5)

- Frilufters formål (5130)

Hensynsoner (PBL §12-6)

- Frisiktsone
- Kulturminner

§ 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.
- 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 forhold 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) 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
 - Adkomst til veg
 - Internt trafikkareal og parkeringsplasser
 - Behandling av den resterende ubebygde delen av tomta (herunder tilsåing og beplantning)
- 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 byggetekniskforskrift.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse (1110)

- a) I områder for boligbebyggelse er det tillatt å oppføre boliger med tilhørende tilbygg; garasje og uthus eller lignende.
- b) Det skal benyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser. Tre og stein skal være uttrykket for bygningen.
- c) Maks møne/gesims høyde er satt til 12 m.o.h.
- d) Maksimun % BYA er satt til 40%.
- e) Parkering er satt til 2 parkeringer plasser pr enebolig.
- f) Planert terreng for hovedbygning settes til 4 m.o h. Ved begrunnelse tillatelse det en justering av denne høyden på +- 0,5m.
- g) For tomt B2 tillates planert terreng for hovedbygning på 3,5 m.o h. Ved begrunnelse tillatelse det en justering av denne høyden på +- 0,5m.
- h) For tomt B2 tillates skråning lagt mellom byggegrense og tomtegrense mot sjø. Dette tillates kun når hensikten er å oppnå nødvendig høyde i forbindelse med havnivåstigningen.
- i) Det tillates ikke kjeller/sokkeletasje.
- j) Garasje/uthus tillates oppført inntil 1,0 meter nabogrensen. Dette gjelder selv om det i kartet er påtegnet en annen byggegrense.
- k) Bebyggelsen tillates oppført med saltak/pulttak med vinkel fra 10 og 30 grader. Det tillates også flate tak.
- l) Skjæringer og fyllinger på tomten skal tilsås.
- m) Det tillates levegger med maksimal høyde på inntil 1,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Levegger skal tilpasses bebyggelsen og terrenget.
- n) Under planlegging av nye boliger, skal det tas hensyn til vind, det gjelder uteplasser og byggeteknisk utførelse.
- o) Det skal legges radonsperre under bygninger for beboelse.

4.2 Boligbebyggelse -Konsentrert småhusbebyggelse (1112)

Fellesbestemmelser for området

- b) I områder for Konsentrert boligbebyggelse er det tillatt å oppføre 2-mannsboliger, rekkehus og mindre leilighetsbygg.
- c) Det tillates tilbygg, garasje og uthus eller lignende.

- d) Garasje / uthus tillates oppført inntil 1,0 meter fra nabogrensen. Dette gjelder selv om det i kartet er påtegnet en annen byggegrense.
- e) Det settes krav til 2,0 parkeringer pr enhet. Gjesteparkering tillates på felles parkeringsplass SPA.
- f) Det skal benyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser. Tre og stein skal være uttrykket for bygningen.
- g) Bebyggelsen tillates oppført med saltak/pulttak med vinkel fra 10 og 30 grader. Det tillates også flate tak.
- h) Skjæringer og fyllinger på tomten skal tilsås.
- i) Det tillates levegger med maksimal høyde på inntil 1,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Levegger skal tilpasses bebyggelsen og terrenget.
- j) Under planlegging av nye boliger, skal det tas hensyn til vind, det gjelder uteplasser og byggeteknisk utførelse.
- k) Det skal legges radonsperre under bygninger for beboelse.
- l) Det skal avsettes areal til sykkelparkering.

BKS_A

- 1) Maks møne/gesimshøyde er satt til 19m.o.h.
- 2) Maksimum % BYA er satt til 40%.
- 3) Planert terreng for hovedbygning settes til 11 m.o h. Ved begrunnelse tillatelse det en justering av denne høyden på +- 0,5m.

BKS_B

- 1) Maks møne/gesimshøyde er satt til 16 m.o.h.
- 2) Maksimum % BYA er satt til 40%.
- 3) Bestemmelsesområder:
 - a) Planert terreng for hovedbygning settes til 10,0 m.o h. Ved begrunnelse tillatelse det en justering av denne høyden på +- 0,5m.
 - b) Planert terreng for hovedbygning settes til 8,0 m.o h. Ved begrunnelse tillatelse det en justering av denne høyden på +- 0,5m.
 - c) Planert terreng for hovedbygning settes til 7,0 m.o h. Ved begrunnelse tillatelse det en justering av denne høyden på +- 0,5m.

BKS_C

- 1) Maks møne/gesimshøyde er satt til 15,5 m.o.h.
- 2) Maksimum % BYA er satt til 45%.
- 3) Planert terreng for hovedbygning settes til 8 m.o h. Ved begrunnelse tillatelse det en justering av denne høyden på +/- 0,5m.

BKS_D

- 1) Maks møne/gesimshøyde er satt til 16 m.o.h.
- 2) Maksimum % BYA er satt til 40%.
- 3) Planert terreng for hovedbygning settes til 7 m.o h. Ved begrunnelse tillatelse det en justering av denne høyden på +/- 0,5m.

BKS_E

- 1) Maks møne/gesimshøyde er satt til 16 m.o.h.
- 2) Maksimum % BYA er satt til 40%.
- 3) Planert terreng for hovedbygning settes til 6 m.o h. Ved begrunnelse tillatelse det en justering av denne høyden på +/- 0,5m.

BKS_F

- 1) Maks møne/gesimshøyde er satt til 12m.o.h.
- 2) Maksimum % BYA er satt til 40%.
- 3) Bestemmelsesområder:
 - a. Planert terreng for hovedbygning settes til 5,5 m.o h. Ved begrunnelse tillatelse det en justering av denne høyden på +/- 0,5m.
 - b. Planert terreng for hovedbygning settes til 5,0 m.o h. Ved begrunnelse tillatelse det en justering av denne høyden på +/- 0,5m.

BKS_G

- 1) Maks møne/gesimshøyde er satt til 12 m.o.h.
- 2) Maksimum % BYA er satt til 40%.
- 3) Planert terreng for hovedbygning settes til 4,5 m.o h. Ved begrunnelse tillatelse det en justering av denne høyden på +/- 0,5m.

4.3 Naust/Sjøhus (1589)

Innenfor disse områdene tillates det oppsatt naust/sjøhus. De skal følge Frøya kommunes retningslinjer for sjøhus.

4.4 Lekeplass (1610)

- a) Innenfor dette område skal det opparbeides 2 lekeplasser. Lekeplassene er for tomtene innenfor reguleringsplanen, og skal etter etablering overtas av beboerne i område.
- b) Lekeplassene skal gis en tiltalende utforming og behandling som gir det muligheter for lek i alle årstider. Det tillates installasjoner som naturlig tilhører en lekeplass. Det tillates også grillhytter/gapahuk ol.
- c) Rekkefølge: første lekeplass skal etableres når 10 enheter har fått ferdigattest. Og andre lekeplass skal etableres når 20 enheter har fått ferdigattest.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg (2010) og Kjøreveg (2011)

- a) Dette er veg som vises i plankartet.
- b) Veg SKV1 skal minimum ha en kjørebredde på min. 5 m.
- c) Veg SV2 ,3 og 4 skal minimum ha en kjørebredde på min. 4 m.
- d) Byggegrense fra kommunal vei settes til 10m.

5.2 Annen veggrunn - grøntareal (2019)

- a) Areal som er tilknyttet veg og parkeringsplass i området i form av grøfter og skråningsutslag. Disse skal tilsåes og gis et naturlig utseende.
- b) Området tillates også benyttes som veg ved utbedring av veg.

5.3 Parkering (2080)

Innenfor område Parkering SPA tillates oppført 8 plasser. Disse skal være felles gjesteparkering for hele planområdet.

5.4 Fortau (2012)

Innenfor området tillates anlagt fortau. Fortauet skal min være 2,0 m bredde.

Fortau langs Hamarvikringen skal ha veily. Disse skal kobles på det kommunale veilyset nord for område.

5.4 Vann/Avløp

- a) Før byggetillatelse blir gitt skal det avklares hvordan utslippet av avløp skal behandles.
- b) Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende.
- c) All ny bebyggelse innenfor området skal tilknyttes stedets vannverk.
- d) Spillvann skal føres i felles ledning til godkjent anlegg.
- e) Overvann skal føres til terreng og via rør og ut sjø.
- f) 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.
- g) Søknad om tilkobling og abonnement til offentlig vann/avløpsanlegg sendes til driftsavdelingen hos Frøya kommune, i god tid før tilkoblingen.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turdrag (3030)

Området skal ikke bebygges. Det tillates etablering av infrastruktur inkl. etablering av stier der det er naturlig.

6.2 Turvei (3031)

Det tillates etablering av stier på inntil 1,5m. Det tillates enkle reversible tiltak på stiene for å lette fremkommeligheten.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT (LNFR)

7.1 Friluftts formål (5130)

- a) Innenfor regulert friluftsområde tillates det ikke iverksatt tiltak som hindrer allmennhetens ferdsel eller bruk av området som friluftsområde.
- b) Det tillates etablering av gapahuk, benker ol. for å fremme frilufttsinteresser.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Frisiktsone

- a) Det skal etableres frisiktlinjer 6x62 m i forbindelse med avkjørsel fra planområdet og ut mot Hamarvikringen.
- b) Frisiktlinjer for interne veier er satt til 4x15 m.
- c) 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.

8.2 Bevaring Kulturmiljø

- a) Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredet kulturminner over eller under vann iht. kulturminnelovens §4 eller §14. Skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten i Trøndelag Fylkeskommune ved NTNU Vitenskapsmuseet.

8.2 Rekkefølgebestemmelser

- a) Vann/avløp: Det kreves godkjent vann- og avløpsplan for området før det gis igangsettingstillatelse til bygging av boligene.
- b) Første lekeplass skal etableres når 10 enheter har fått ferdigattest. Og andre lekeplass skal etableres når 20 enheter har fått ferdigattest.
- c) Før ferdigattest på boligbebyggelsen gis, skal det være sikret trygg skolevei. Med dette menes det at den delen av fortau/gangsti fra avkjørsel og nedover Hammervikringen og gangstien over gnr. 9/1 og 9/2 skal være etablert .