



# FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

Planident : 1620200401

Arkivsak :

## Reguleringsplan for Hammervolden boligfelt

### Reguleringsbestemmelser

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 27.10.20

Dato for godkjenning i kommunestyret : 30.09.04

#### BESKRIVELSE

Frøya kommune har utarbeidet reguleringsplan for området Hammervolden. Planområdet ligger på Hammarvika og er vist på plankartet i målestokk 1:1000. Planen er utarbeidet for å skaffe byggeklare boligtomter i et attraktivt område med tilrettelagt infrastruktur. Skole, barnehage, butikk med innbyrdes gang – og kjøreveinett. For å oppnå tilfredsstillende kloakkering fra feltet opparbeider Frøya kommune felleskloakk fra området der samtlige boliger tilknyttes. For å sikre allmenheten adgang til sjøen ved Hamarvågen er det lagt inn en gangvei langs sjøen, bak sjøhusene og over utsiktspunktene. Denne skal, samme med fremtidige, tilgrensende reguleringer knytte sjøhusområdene på begge sider av Hamarvågen sammen.

#### REGULERINGSBESTEMMELSER

##### § 1

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelse og anlegg plasseres i forhold til veger, byggegrenser, områdegrenser og åpne arealer som vist på planen.

##### § 2

I det regulerte området er det etter Plan og bygningsloven § 25 avsatt følgende områder:

##### § 25-1, ledd nr. 1 BYGGEOMRÅDER

- Områder for boliger
- Områder for ferieboliger
- Områder for feriehus/bolig
- Områder for sjøhus/naust
- Områder for fiskeri

### §25-1, ledd nr. 2 LANDBRUKSOMRÅDER

Områder for jordbruk/skogbruk

### § 25-1, ledd nr. 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Offentlig vei

Gangsti

Annet trafikkareal

Trafikkområde i sjø

### § 25-1, ledd nr. 4 FRIOMRÅDER

Områder for lekeanlegg

### § 25-1, ledd nr. 6 SPESIALOMRÅDER

Privat vei

Frisiktsone

Områder for bevaring av landskap og vegetasjon

Område for bevaring, kulturminne

### § 25-1, ledd nr. 7 FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsler

Felles parkeringsområde

### Linjesymboler:

Planens begrensninger

Formålsgrense

Byggegrense

Regulert tomtegrense

Regulert senterlinje vei

## **§ 3 BYGGEOMRÅDER**

For all utbygging i områder gjelder at nybygg, tilbygg, påbygg og utbedring skal skje med tilpassing til den lokale byggeskikk i form, farge og materialer. Definisjonen av dette avgjøres i det enkelte tilfelle av bygningsrådets skjønn.

### **Områder for boliger**

Planen viser 22 nye boligtomter. I tillegg vises 9 bebygde tomter. Tomtene kan bebygges med eneboliger/tomannsboliger i inntil halvannen etasje. Største tillatte mønehøyde 7,7 m. I tillegg kan det oppføres garasjebygg og utvendig bod/uthus som frittstående bygning på en etasje. Største, tillatte, mønehøyde 4,5 m. Bygg med sokkel kan tillates der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

Høyeste utnyttelsesgrad for den enkelte tomt 30% BYA. Det kan ikke tillates fortetting med flere boliger i området.

For tomtene 1 og 2 gjelder en byggegrense på 20 m. Målt fra senterlinje på fellesavkjørsel langs venstre tomtegrense og frem til tomt H-3.

Tilknytningspunkt til offentlig vei/fellesavkjørsel for den enkelte tomt skal påpekes og settes ut av bygningsrådet.

#### **Områder for ferieboliger**

Planen viser 3 nye tomter. I tillegg vises 5 bebygde tomter. Tomtene kan bebygges med feriehus i inntil halvannen etasje. Største tillatte mønehøyde 6 m. I tillegg kan det oppføres utvendig bod/uthus som frittstående bygning på en etasje. Største tillatte mønehøyde 4,5 m. Bygninger skal oppføres på tett grunnmur. Høyeste utnyttelsesgrad for den enkelte tomt er 25% BYA.

#### **Område for bolig/feriebolig**

Området omfatter en tomt. Ved bygging på denne tomten skal planens bestemmelser for den valgte type bebyggelse gjelde for dette området.

#### **Område for sjøhus/naust**

Planen viser to områder for sjøhus/naust. SN-1 og SN-2. På disse områdene kan det oppføres sjøhus, naust, sjå i en etasje og med største grunnflate 40 kvm. I områdene kan det opparbeides båtstø/lundbru for opptrekk og vedlikehold av båter.

Bygningene skal oppføres i henhold til kommunenes bestemmelser for bygg i sjønære områder. Sjøhus/naust tillates ikke innredet til beboelse.

#### **Området for fiskeri**

Planen viser ett område for fiskeri. Dette området er avsatt til fiskeriformål for yrkesutøvere og kan benyttes til oppføring av bygninger tilknyttet næringen.

### **§ 4 LANDBRUKSOMRÅDER**

#### **Områder for jordbruk og skogbruk**

Landbruksområder vist på plankartet består av mestedels av høyproduktiv engmark og skal utnyttes i landbruksammenheng, til beite og som slåtteeing. Områdene kan ikke bebygges med unntak av de bygninger som kreves for bruk av områdene i denne sammenheng.

### **§ 5 TRAFIKKOMRÅDER**

#### **Offentlig vei**

Planen viser offentlig vei fra RV-714 og ned til tomteområdene. Denne skal bygges ut som asfaltert vei med bredde 4 m, samt skuldre, 2x0,5 m. Total veibredde 5,0 m.

#### **Gangsti**

Det er innregulert en gangstiforbindelse gjennom planområdet i ca. 15-25 m avstand fra sjøen, fra planens vestre til planens østre grense. Fra denne er det innlagt tverrforbindelser inn til offentlig veinett. Stiene skal ha en bredde på inntil 3 m, inkludert fundament, og kunne opparbeides til en slik standard at de kan benyttes av funksjonshemmede. Ved terrengmessige ujevnheter kan stien utføres som treplating/trapp.

#### **Annet trafikkareal**

Langs planens offentlige veier avsettes et areal med bredde 1,5 m på hver side av veien til annet trafikkareal. Dette området skal være til veiholders disposisjon.

#### **Trafikkområde i sjø**

Planen viser ett trafikkområde i sjø. Dette er del av Hammervågen havneområde. For bruken av dette gjelder kystverkets bestemmelser for Hammervågen havn.

### **§ 6 FRIOMRÅDER**

#### **Områder for lekeanlegg**

Planen viser to områder avsatt til lekeanlegg. Ett mindre område L-1. Dette området skal kunne benyttes som apparatlekeplass for mindre barn. I dette inngår at det kan planeres, utstyres med lekeapparater og sandkasser og tilrettelegges for øvrig.

Et større område L-2. Dette området skal kunne benyttes som ball-lekeplass for litt større barn. Området kan planeres og tilrettelegges for formålet. Det tillates ikke oppført faste installasjoner ut over de som kreves til områdets bruk etter formålet.

### **§ 7 SPESIALOMRÅDER**

#### **Privat vei**

Planen viser en privat vei. Denne er eksisterende adkomstvei til eksisterende bebyggelse og skal opprettholdes som vist på plankartet.

#### **Frisiktsone**

I krysset mellom RV-716 og kommunal vei inn i området avsettes en frisiktsone som vist på kartet. Sonen skal sikre siktforholdene for avkjøring fra RV-714 og kommunal vei. Innenfor denne sonen skal det vær fri sikt over en høyde på 0,5 m over de tilstøtende vegers plan.

#### **Friluftsområder**

Planen viser fem friluftsområder. Områdene er avsatt for bevaring av stedets terrengmessige og vegetative særpreg og til rekreasjon. I disse områdene er det fri ferdsel for gående. Det tillates ikke bygninger eller installasjoner ut over innregulerte gangveiforbindelser opparbeidet etter bestemmelser tilknyttet disse.

#### **Område for bevaring. Kulturminne.**

Dette området er avsatt til bevaring av rester etter steinalderbosetning. Selve lokaliteten er fredet etter kulturminneloven, det samme gjelder for en fem meter bred sikringsone rundt denne.

Innenfor bevaringsområdet må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle, nødvendige, mindre tiltak innen områdene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (Fylkeskommunen).

### **§ 9 FELLESBESTEMMELSER**

Følgende fellesbestemmelser gjelder for området:

- Byggeavstand mot kommunal vei. For alle byggeområder gjelder en byggeavstand på 8,5 m målt fra senterlinje vei.
- Byggeavstand fra sjø for bolig- og feriehus er 35 m.
- Rekkefølge for utbygging av boligtomter:  
Dagens adkomst til hyttene H-6, H-7 og H-8 kan opprettholdes til tomtene 19-21 er utbygd.
- Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad forsøkes bevart ved alle terrengmessige inngrep og ved alle utbygginger.  
Fjerning av uønskede arter tillates. Uønskede arter defineres som arter som til enhver tid er oppført på «fremmedartslista» til Artsdatabanken.
- Ved alle inngrep i forbindelse med utbygging av fellesavkjørsler skal skjæringer og fyllinger gis en tillatende form og behandling og tilpasses sideterrenget.
- Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, vedta lempinger eller skjerpelser fra planens bestemmelser innenfor rammene i Plan- og bygningsloven.
- Det er ikke tillatt med privatrettslige avtaler i strid med plan.