



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

Planident : 1620199801

Arkivsak :

Reguleringsplan for Rabben vest

Reguleringsbestemmelser

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 27.10.2020

Dato for godkjenning i kommunestyret : 01.10.2000

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

- Å skape en helhetlig utvikling av området Rabben med bakgrunn i de retningslinjer som er trukket opp i kommunedelplanen for Sistranda.
- Å fremskaffe nye, attraktive boligtomter på Sistranda i et trafiksikkert område med gangavstand til skole, barnehage, butikk og offentlige kontorer.
- Å utnytte eksisterende kommunale investeringer i form av infrastruktur i Rabbenområdet.

§ 1 GENERELT.

1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrenser.
2. Planområdet som er vist på plankartet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder

- Boligområder.

Landbruksområder

- Jordbruksområder.

Fareområder

- Flombekk.

Spesialområder

- Klimavernsone
- Frisiktsone.



Fellesområder

- Felles lekeplass

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

1. Plankrav

- 1.1 Før utbygging i planens byggeområder kan bygningsmyndighetene kreve tomteplan for den aktuelle tomt i målestokk 1:200. Tomteplanen skal vise de omsøkte bygninger innplassert på tomta sammen med fremtidig planlagte bygninger og biloppsettingsplasser.
- 1.2 Der det kreves tomteplan etter pkt. 1.1 skal det fremlegges oppriss av bebyggelse/ny bebyggelse på tomta. Parallelt med adkomstvei, og normalt på adkomstvei.

2. Byggegrenser/grenser for boligtomter

- 2.1 Byggegrenser er vist på plankartet. Der disse ikke fremgår av kartet faller byggegrense sammen med grense for reguleringsformål. Byggegrensene mot veien Frøya elevheim-Rabben skal være 12,5 m. målt fra vegens midtlinje. Byggegrensen mot kjøreveier i boligområdet skal være 8 m, målt fra vegens midtlinje. Byggegrensen mot frisiktsone skal ligge i reguleringsgrensen mot sonen. Byggegrensen i krysset ved tomt 3 skal danne to trekanten med lengde 30x30m målt langs veiens midtlinjer.
- 2.2 Tomtegrense for boligtomter er vist på plankartet. Der disse ikke fremgår av kartet faller tomtegrensene sammen med grensene for reguleringsformål.

3. Etasjetall/byggehøyder

- 3.1 Det kan tillates bygg i inntil halvannen etasje i planområdet. I tillegg kan det anlegges kjeller-/sokkeletasje der terrenget tillater det. Ved kjeller-/sokkeletasje skal ikke grunnmurshøyden overstige 1,2 m målt i gjennomsnitt bygningen rundt.
- 3.2 Maksimal gesimshøyde, grunnmur-raft, skal ikke overstige 4,1 m.

4. Parkering/adkomst

- 4.1 Adkomst til boligtomtene skjer over offentlig vei inntegnet på plankartet. Avkjørsel til den enkelte tomt er likeledes vist på plankartet.
- 4.2 Det skal opparbeides min to parkeringsplasser for hver boligenhet på hver tomt. Parkeringsplassene skal plasseres i henhold til inntegnede avkjørslar på plankartet.

5. Ubebygde arealer

- 5.1 Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

6. Overflater

- 6.1 Bygninger skal behandles fasademessig på alle frittliggende sider. Bygningsrådet skal påse at bygningenes form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med stedlig byggeskikk. Plater/kledning av stål, aluminium eller andre metaller tillates ikke som kledning på fasader.



Bygningsrådet kan dispensere fra dette kravet i særskilte tilfeller.

6.2 All fargesetting skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

7. Privatrettslige avtaler

Privatrettslige avtaler i strid med planen er forbudt.

§ 3 UTBYGNINGSOMRÅDER

1. Områder for boliger

1.1 I disse områdene kan det oppføres boliger, garasjer og uthus i tilknytning til bolig.

1.2 Det tillates ikke mer enn to boligheter pr tomt.

1.3 Tillatt bebyggt areal må ikke overskride mer enn 25% av tomtens totale areal.

§ 4 LANDBRUKSOMRÅDER

1. Områder til jordbruk

I planområdet inngår to mindre jordbruksområder. Arealene er deler av tilgrensende landbruksområder på Gnr 19 Bnr 6 og Gnr 20 Bnr 1.

§5 FAREOMRÅDER.

1. Flombekk

Området merket flombekk skal sikres med 90 cm flettverksgjerde langs grenselinjen for reguleringsområdet. Ved innløp/utløp av området skal bekken legges i kulvert.

§ 6 TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkområdene viser: Kjørevei gang-/sykkelvei/fortau.

1. Kjørevei

Hovedatkomst for området er fra nordøst der det interne veinettet i feltet knyttes sammen med veien opp langs Rabbenfeltet.

Tomt nr. 13 gis adkomst over egen vei fra Rabben byggefelt. Denne veien føres videre over bekken og mot sør knyttes til utmarksvegen.

Vegen Rabben-Frøya elevheim skal ha vegbredde 6 m langs hele veilengden i reguleringsområdet.

Kjøreveinettet i boligfeltet skal ha vegbredde 4 m langs hele veilengden.

2. Gang – sykkelvei/Fortau

De to kjøreveiadkomstene inn i byggefeltet knyttes sammen med gang-/sykkelvei langs fareområdet. Fra enden av kjøreveien opp Overjorda anlegges det gangvei frem til utmarksveien opp Beinskardet. Alle gang-/sykkelveier skal ha bredde 2 m.

3. Annet trafikkareal

Langs alle kjøreveier i reguleringsområdet avsettes det 2 m trafikkareal utenfor selve veilegemet på begge sider av veien.

Langs gangveien opp mot Beinskardet avsettes det 1,5 m annet areal på hver side av veilegemet.

Langs gang -/sykkelveien forbi og mellom tomtene 11, 12 og 13 avsettes det 8 m totalt trafikkareal.



Langs gang-/sykkelveien sør for tomt 13 avsettes det 2 m annet trafikkareal på hver side av veilegemet.

Avsetting av annet, øvrig trafikkareal, følger plankartetets nedtegninger.

§7 SPESIALOMRÅDER

1. Klimavernsoner

Utbyggingsområdene i feltet er lagt inne mellom tildeles tett, skogmessig vegetasjon.

For å bevare områdets egenart og redusere effekten av generende vind skal skogsvegetasjonen sikres ved de innregulerte klimavernsonene. Innenfor disse områdene er det ikke tillatt felling av trær, bråtebrenning eller beiting. Slike inngrep kan kun skje etter dispensasjon gitt av bygningsmyndighetene med begrunnelse i skjøtsel av områdene.

Fjerning av uønskede arter tillates. Uønskede arter defineres som arter som til enhver tid er oppført på «fremmedartslista» til Artsdatabanken.

2. Frisiktsoner

I krysset mellom vegen Rabben-Frøya elevheim og vegen inn i boligfeltet er det innregulert frisiktzone. Denne skal ha målene 40x40m, målt langs veienes midtlinjer.

§ 8 FELLESOMRÅDER

Felles lekeplass

1. Nordøst i området er det avsatt et område for felles lekeplass. Området skal være felles for innbyggerne i Rabben boligfelt og Rabben øvre boligfelt.
2. Området skal markeres med et 50cm høyt kantgjerde. Gjerdet skal ha åpninger mot begge boligfeltene som vist på plankartet.
3. Flombekken; «Bekkelva» skal legges i kulvert gjennom lekeområdet.

o00000000o