

REGULERINGSBESTEMMELSER
REGULERINGSPLAN HAMMERDAL DEL AV Gnr: 10, Bnr: 12
I FRØYA KOMMUNE.
Planid: 1620201303

utarbeidet 07.03.2013

Endring av reguleringsplan, rev. C: 04.12.2019, rev. D: 08.06.2020.

§1. Avgrensning.

De regulerte områdene er angitt med reguleringsgrense på plankart merket med planID 1620201303. Revisjon C: 04.12.19.

Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnyttes i samsvar med angivelse på plankartet og disse bestemmelser.

§2. Formål.

Området reguleres til følgende formål:

a) Bebyggelse og anlegg:

(1110) Boligbebyggelse

(1111) Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

(1112) Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

(1900) Angitt bebyggelse og anleggsformål med andre angitte hovedformål
– renovasjonsanlegg og trafo

(1610) Uteoppholdsareal

(1610) Lekeplass

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

(2011) Kjørevei

(2019) Annen veigrunn - grøntareal

(2080) Parkering

c) Landbruks- Natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

(5111) Jordbruk

d) Området reguleres til følgende hensynssoner:

(H-370) Høyspenningsanlegg

§3. Fellesbestemmelser

a) Kulturminner; Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og varsles Trøndelag fylkeskommune, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978, nr. 50 § 8.

b) Støy: Framtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene som fremgår av Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442 (2012), eller de til enhver tid gjeldende grenseverdier. For anleggsperioden skal T1442/12 kapittel 4 og T-1520 kapittel 6 overholdes.

c) Overvann: Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen.

d) All ny bebyggelse innenfor området skal tilknyttes privat vannforsyning v/ Hamarvik vannverk.

e) All ny bebyggelse innenfor området skal tilkobles kommunalt avløp.

f) Det tillates ikke taktekking som gir blanke, reflekterende flater.

g) Takform kan være flatt tak eller skråtak, også pulttak, med takvinkel inntil 35 grader.

§4. Område for Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1):

- a) Området reguleres for boligbebyggelse.
- b) Utnytting:
Maksimum grad av utnyttelse: maksimalt 40 % for hele planområdet.
Minimum antall boenheter i planområdet: 27 (inkl. eksisterende 2 boliger og felt B5)
- c) Felt B1 kan ha inntil 10 boenheter, bestående av en toetasjes firemannsbolig og en toetasjes seksmannsbolig.
Maksimum mønehøyde 9,5 m. Øverste gesimshøyde på eventuell pulttakgesims er 9,5 m målt fra gjennomsnitts terrengnivå.
Største etasjetall 2 etasjer.
Hver boenhet skal ha 2 parkeringsplasser til rådighet.
- d) Felt B2 kan ha inntil syv boenheter, i form av rekkehus.
Maksimum generell gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 m. over gjennomsnittlig terreng.
Det tillates et mindre oppbygg på taket av 2. etasje på inntil 15 m², som kan ha maksimal gesimshøyde på 9,5 m.
To parkeringsplasser til hver bolig løses i/ ved carport integrert i bolig
- e) Felt B3 kan ha inntil fire boenheter, bestående av toetasjes firemannsbolig.
For øvrig gjelder tilsvarende bestemmelser som for boligområde B1.
- f) Felt B4 reguleres til område for frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates maksimalt fire nye enheter, inntil seks boliger til sammen. Tillatt bebygd areal er inntil 50% av tomt.
Området kan bebygges med eneboliger med separate garasjer eller carporter.
Det skal være plass til to biler på egen eiendom.
Største etasjetall er 2 etasjer. Evt. loft og kjeller kommer i tillegg.
Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 m. for toetasjes bygninger med skrått tak. Øverste gesims på evt. pulttak skal ikke overstige 9,5 meter målt fra gjennomsnittlig terrengnivå.
- g) Felt B5 reguleres til boligbebyggelse med inntil 4 boenheter.
Største etasjetall er to etasjer.
Parkering løses innenfor feltet, område regulert til boligbebyggelse.

§5. Angitt bebyggelse og anleggsformål med andre angitte hovedformål

- a) Felt R1 reguleres til renovasjonsanlegg og trafo.
- b) Renovasjonsanlegget skal benyttes til felles avfallshåndtering for hele området.
- c) Anlegg for avfallshåndtering skal skjermes med avfallshus.

§6. Område reguleres til lekeplass og felles uteoppholdsareal

- a) Felt FA1 reguleres til felles uteoppholdsareal (sosikode 1600).
- b) LP1 reguleres til område for lekeplass (sosikode 1610).
- c) Områdene skal opparbeides slik at de universelt utformet og er egnet for opphold for alle.
- d) Områdene skal ikke bebygges.
- e) Lekeplassområder skal fortrinnsvis være for beboere i området og deres besøkende.
- f) Drift og vedlikehold av fellesarealer og lekeplasser skal utføres av beboere i fellesskap.
- g) Lekeplassareal i planen skal være ferdigstilt innen første boligfelt kan tas i bruk. Den skal planeres ut der det er behov for det, og ha godkjent bunndekke under tilhørende lekeapparater (jf. Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr). Lekeplassen skal skjermes fra trafikk.

- h) Lekeplass (sosikode 1610) og felles uteoppholdsareal (sosikode 1600) skal beplantes og opparbeides i henhold til utomhusplan.

§7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr. 2)

7-1. Område for kjørevei, felt p_KV1

- a) Felt p_KV1 reguleres til kjørevei.
- b) Kjøreveien er privat og er felles for hele planområdet.
- c) Regulert bredde er 7,5 m. inkludert veiskulder. Kjørebanelen skal ha 4,5 m bredde.

7-2. Område for kjørevei, felt p_KV2

- a) Felt p_KV2 reguleres til kjørevei.
- b) Kjøreveien er privat og er felles for felt B4.
- c) Regulert bredde er 4,5 m. inkludert veiskulder.

7-3. Område for kjørevei, felt p_KV3

- a) Felt p_KV2 reguleres til kjørevei.
- b) Kjøreveien er privat og er felles for felt B1, B2 og B3.
- c) Regulert bredde er 4,5 m. inkludert veiskulder, foruten mellom felt B3 og P3 hvor veien skal være 3 m. bred.

7-4. Område for kjørevei, felt p_KV4

- a) Felt p_KV4 reguleres til kjørevei.
- b) Kjøreveien er privat og er felles atkomst til 2 eksisterende eiendommer, gnr. 10/ bnr. 105 og hovedbølet på gnr. 10/ bnr. 12.
- c) Regulert bredde er som eksisterende vei.

7-5. Område for annen veigrunn

- a) Annen veigrunn kan benyttes til grøfteareal, snøopplag og evt. forstøtningsmur.
- b) Annen veigrunn skal fremstå som tydelig avgrenset fra kjørebane.
- c) Annen veigrunn skal fremstå som grøntareal.

7-6. Område for parkering

- a) P1 er avsatt parkeringsareal til 4 parkeringsplasser for boliger i felt B4.
- b) P2 er avsatt parkeringsareal for 7 parkeringsplasser i felt B1.
- c) P3 er avsatt parkeringsareal for 5 parkeringsplasser i B3, hvorav 1 skal være HC parkering.
- d) P4 er avsatt parkeringsareal for 9 parkeringsplasser felles for felt B1 og B3, hvorav 1 skal være HC parkering.
- e) P5 er avsatt parkeringsareal for 3 parkeringsplasser felles for felt B1 og B3.
- f) P6 og P7 er avsatt parkeringsareal for 4 parkeringsplasser for firemannsbolig i felt B1.

§8. Landbruks- Natur og friluftsområder samt reindrift (Pbl. § 12-5 nr. 5)

Området reguleres til fortsatt landbruksformål - jordbruk. Området skal ikke bebygges.

§9. Hensynssoner (Pbl. § 12-6)

Det er regulert inn en faresone på til sammen 15 meters bredde for høyspentledning luftlinje går gjennom området. Faresonen rundt høyspent jordkabel er på 10 m. bredde. Det kan ikke oppføres noen form for bebyggelse i dette området.

§ 10. Rekkefølgebestemmelser

- a) Ved første søknad om tillatelse til oppføring av bolig, skal det foreligge en samlet utbyggingsplan som viser eller beskriver bebyggelse, fellesarealer, snuplasser, parkering, tilkomstveier, plass for avfallshåndtering, material- og vegetasjonsbruk, belysning, samt bearbeiding av terreng, sitteplasser, lekeapparater og evt. annen innredning.
Utbyggingen kan deles i byggetrinn.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger på de enkelte felt skal det foreligge godkjent søknad om teknisk infrastruktur for de omsøkte boligene.
- c) Ferdigattest skal utstedes feltvis.
- d) Før det utstedes ferdigattest for definerte felt skal tilhørende utomhusanlegg med interne adkomstveier og parkering være etablert.
- e) Lekeplass og renovasjonsanlegg skal være etablert når det utstedes ferdigattest for de første boligene.

