



Reguleringsplan for Haugranda boligfelt, gnr.10, bnr. 4 m.fl.

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 14.04.2020

Dato for godkjenning i kommunestyret:

§ 1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrensen på plankart med plan-ID 5014201804, datert 20.03.2020.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§ 2 REGULERINGSMÅL

- 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)
- Lekeplass (1610)

Samferdsel (PBL § 12-5 nr. 2)

- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Turvei (3031)
- Friområde (3040)

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

- Friluftformål (5130)
- Landbruk (5110)

Hensynsoner (PBL §12-6)

- Frisiktsone (1222)
- Kulturminner
- Høyspenningsanlegg

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Generelle bestemmelser

- a) Bebyggelse skal gis en estetisk tilfredsstillende form, farge og materialbehandling. Tilbygg, påbygg og endring av bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelsen med utgangspunkt i nevnte faktorer. Bebyggelsen skal ha et helhetlig uttrykk med hensyn til form og farge.
- b) 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.
- c) Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng, fortrinnsvis ved å senke terreng i bakkant, fremfor fylling i forkant.
- d) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides min. to terrengsnitt av tiltaket samt situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser:
 - Tiltakets plassering, høyde og ev. byggetrinn
 - Eksisterende bebyggelse
 - Areal for parkering, herunder parkeringsplasser inkl. ev. carport
 - Vann- og avløpsledning fra tilkoblingspunkt og frem til bygning
 - Byggegrense
 - Eiendomsgrense
 - Utenomhusareal, herunder ubebygd del av tomten, samt tilsåing og beplantning
 - Adkomst til veg
 - Internt trafikkareal
- 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.
- g) Antall parkeringsplasser følger av til enhver tids gjeldende parkeringsnorm i Frøya kommune

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse (1110)

- a) Maks mønehøyde er satt til antall meter over havet
- Maks mønehøyde = BKS1, BKS2 og BKS4 settes til 39 moh.
BKS3 settes til 39,5 moh
BKS5-BKS9 settes til 36,0 moh
- b) Maksimum % BYA BKS1, BKS2, BKS3, BKS4 og BKS5= 45%
Maksimum % BYA BKS6 og BKS7= 50%
- c) I områder for boligbebyggelse tillates oppføring av boliger og leilighetsbygg med tilhørende garasje/carport og uthus og lignende. Tilbygg, påbygg og lignende til eksisterende bebyggelse tillates.
- d) Det skal nyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser. Tre og stein skal være uttrykket for bygningen.
- e) Bebyggelsen kan oppføres med saltak/pulttak med vinkel fra 18 og 40 grader. Det kan også tillates flate tak.
- f) Skjæringer og fyllinger på tomten skal tilsås.
- g) Det kan oppføres leegger med maksimal høyde på inntil 1,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Leegger skal tilpasses bebyggelsen og terrenget.
- h) Ved planlegging av nye boliger skal det tas hensyn til vind ved utforming av uteplasser og byggeteknisk utførelse.
- i) For bygninger som skal benyttes til varig opphold og beboelse skal det legges radonsperre mot grunn.

4.2 Lekeplass (1610)

- a) Innenfor arealet kan det etableres lekeplasser. Det tillates installasjoner som naturlig tilhører en lekeplass. Det tillates oppføring av grillhytter/gapahuk ol.
- b) Lekeplassen skal klargjøres slik at det er klart for å sette opp ønskede lekeapparat.

Rekkefølge: Midlertidig brukstillatelse kan ikke gis før lekeplass er etablert. Planen består av 9 boligområder som skal etableres (BKS1-BKS9). Utbyggingen av lekeplassene etableres etter følgende prinsipper:

- Første lekeplass skal etableres når 2 av boligområdene er etablert.
- Andre lekeplass skal etableres når 5 boligområder er etablert.
- Tredje lekeplass skal etableres når alle 9 boligområdene er etablert.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg (2010)

- a) Dette er veg som vises i plankartet.
- b) Veg SV1, SV4 og SV7 skal være minimum 4,0 meter bred.
Veg SV8 og SV9 som skal være minimum 3,5 meter bred
- c) Vegene er private.

5.2 Fortau (2012)

- a) Dette er fortau som vises i plankartet
- b) Fortau skal være opphøyd og ha en min bredde på 2,5 m.
- c) Fortau er privat

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) Det skal avsettes et område for kryssing av grøntarealet slik at gående kan bevege seg fra Grønnskagveien og over parkeringsplassen.
- c) Området (SVG) kan benyttes som veg i forbindelse med utbedring av veg (SV).

5.3 Annen veggrunn- teknisk anlegg (2018)

- a) Innenfor området kan det oppføres mindre tiltak til felles renovasjonsordning, postkassestativ og lignende.

5.4 Vann- og avløpsanlegg

- a) All ny bebyggelse innenfor området skal tilknyttes Hamarvik vannverk.
- b) Spillvann skal føres i felles ledning til kommunalt anlegg.
- c) Søknad om tilknytting til offentlig vann- og avløpsanlegg, herunder søknad om sanitærabonnement skal oversendes kommunen i god tid før begjæring om tilknytning

- d) Spillvann fra feltet skal tilknyttes privat avløpsledning som er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg.
- e) Hovedledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende i terrenget. Etter legging av vann- og avløpsledninger, samt plassering av kummer, skal det foretas terrengmessige behandlinger, slik at det ikke oppstår sår i terrenget som virker skjemmende for omgivelsene.
- f) Overvann skal føres til terreng. Beregninger av overvannsmengder og vurdering av tiltak skal utføres i ht kommunens VA-norm. Dokumentasjon med beregninger vedlegges senest ved søknad om tiltak (byggetillatelse) for VA-anlegget.
- g) Før byggetillatelse blir gitt skal det foreligge en godkjent VA-plan. VA-planen skal utarbeides i tråd med vilkår satt av kommunens VA-avdeling med tanke på fremtidig kommunal overtakelse av Hamarvik vannverk. Avløpsanlegget skal godkjennes av kommunen med tanke på at avløpet tilknyttes kommunalt anlegg samt mulig fremtidig overtakelse av feltets interne hovedavløpsnett. VA-anleggene skal derfor utføres i ht krav i kommunens VA-norm.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turvei (3031)

- a) Det kan etableres stier med inntil 2,0 m bredde.
- b) Stiene som ligger innenfor hensynsonen skal opparbeides med største forsiktighet. Det tillates ikke terrenginngrep som kan forringe kulturminnene.

6.2 Friområde (3040)

- a) Området skal ikke bebygges.
- b) Det tillates etablering av gapahuk, benker og lignende for å fremme friluftsjnteresser.

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

7.1 Landbruksområde (5110)

- a) Gjelder området merket med LL i plankartet.
- b) I områder avsatt til landbruksformål er det kun tillatt med oppføring av bygninger i direkte tilknytning til landbruk som primærnæring. Området skal benyttes til tradisjonell drift i tilknytning til landbruk. Annen arealbruk eller bebyggelse er ikke tillatt.
- c) Anlegg av privat veg som ikke skal benyttes i tilknytning til landbruks- eller skogdrift er ikke tillatt.
- d) Arealdisponeringen i landbruksområder reguleres også av spesiallover som jordloven, skogbruksloven, konsesjonsloven og jordskifteloven.
- e) Mulige ulemper som følge av landbruksdrift herunder lukt, støy, faremomenter for barn og lignende må påberegnes for enkelte tomter i området. Dette gjelder særlig tomter som grenser til landbrukseiendom.

7.2 Friluftsmål (5130)

- a) I område avsatt til friluftsområde er det ikke tillatt med tiltak som kan hindre bruken av området til friluftsmål og allmennhetens ferdsel.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Frisiktsone (1222)

- a) Det skal etableres frisiktlinjer på 6mx82m forbindelse med avkjørsel fra planområdet og ut mot fylkesveg 716. De øvrige frisiktsonene innenfor planen er 4mx12m
- b) 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 kulturminner H570

- a) I områdene avsatt til bevaring av kulturmiljø er det ikke tillatt med terrenginngrep eller aktivitet som kan ha negativ innvirkning på området. Eventuelle nødvendige mindre tiltak i området må det redegjøres for særskilt og godkjenning fra regional kulturminnemyndighet må foreligge.

- b) Eksisterende jordbruksdrift i samme omfang som tidligere er tillatt innenfor området. Det må ikke foretas pløying eller lignende jordbruksarbeid dypere enn tidligere foruten godkjenning fra regional kulturmyndighet.
- c) Hensynssone H570 skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett.
- d) Vedlikehold av eksisterende traktorvei i området er tillatt..

8.3 Faresone (høyspenningsanlegg)

- a) I områdene avsatt til høyspenningsanlegg er det ikke tillatt med tiltak som skal benyttes til beboelse.
- b) Rekkefølge: før BKS4 kan bebygges, skal høyspenningsledningen fjernes.

8.4 Rekkefølgebestemmelser

- a) Før BKS4 kan bebygges, skal høyspenningsledningen fjernes.
- b) Før byggetillatelse blir gitt skal det foreligge en godkjent VA-plan. VA-planen skal utarbeides i tråd med vilkår satt av kommunens VA-avdeling med tanke på fremtidig kommunal overtakelse av Hamarvik vannverk. Avløpsanlegget skal godkjennes av kommunen med tanke på at avløpet tilknyttes kommunalt anlegg samt mulig fremtidig overtakelse av feltets interne hovedavløpsnett. VA-anleggene skal derfor utføres i ht krav i kommunens VA-norm.
- c) Midlertidig brukstillatelse kan ikke gis før lekeplass er etablert. Planen består av 9 boligområder (BKS1-BKS9) som skal etableres. Utbyggingen av lekeplassene etableres etter følgende prinsipper:

Første lekeplass skal etableres når 2 av boligområdene er etablert.

Andre lekeplass skal etableres når 5 boligområder er etablert

Tredje lekeplass skal etableres når alle 9 boligområdene er etablert