



## **Reguleringsplan for Uttian Panorama**

### **gnr 26 bnr 6 m.fl**

#### **Reguleringsbestemmelser**

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser :28.01.19

Dato for godkjenning i kommunestyret : xxxxx

#### **§ 1 AVGRENSING**

Regulert område er vist med reguleringsgrensen på plankart med plan-ID 1620201712, datert 28.01.2019. Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

#### **§ 2 REGULERINGSFORMÅL**

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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Telekommunikasjonsanlegg
- Lekeplass

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg
- Parkering (P)
- Annen veggrunn- grøntareal

##### Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Turveg

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

- LNFR- areal for nødvendig tiltak for LNFR
- Jordbruk

##### Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisiktssone
- Bestemmelsesområde

## **§ 3 FELLESBESTEMMELSER**

### **§ 3.1 Generelle bestemmelser – Rekkefølgebestemmelser**

- a) Bebyggelsen 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, jamfør § 4.1.
- b) For å unngå silhuettvirkning i forhold til naboer og ferdselsveger, skal alle bygninger plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig.
- 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 evt. 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) All bebyggelse skal legges på kote +3,0 NN2000 eller høyere.
- f) Det tillates ikke utendørs lagring av løse gjenstander, lagring må foregå i containere eller innendørs. Ubebygde areal skal gis en tiltalende utforming. Opparbeidede areal skal holdes ryddige.
- g) 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.
- h) Universell utforming. All bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i byggeteknisk forskrift.

### **§ 3.2 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 slamavskiller/reanseanlegg før utslipp i sjø.
- e) Overvann skal føres til terreng.
- 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, Frøya kommune, i god tid før tilkoblingen.

### § 3.3 Kulturminner

- a) Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner over eller under vann iht. kml. §4 eller kml. §14, skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes til kulturminnemyndigheten i Sør-Trøndelag Fylke, NTNU Vitenskapsmuseet.

### § 3.4 Rekkefølgebestemmelser

- a) **Lekeplasser:** Lek1 skal planeres når det graves ledningsgrøfter over lekeplassen. Når fem boliger er gitt ferdigattest, skal minst to lekeplasser være ferdig opparbeidet. Når 10 boliger er gitt ferdigattest skal alle lekeplassene være opparbeidet. Alle lekeplassene skal planeres og opparbeides med dekke av gress eller grus. Lek1 skal inneholde lekeapparat for mindre barn.
- b) **Vann/avløp:** Det kreves godkjent vann- og avløpsplan for planen før det gis igangsettingstillatelse til bygging av boligene.
- c) **Utbedring av veg:**
  - a. Før vei A og B opparbeides, skal eksisterende vei fra kommunal vei i sør, frem til gnr 26/57 utvides til min 3,0 m bredde. Det skal videre anlegges minimum to fartsdumper.
  - b. Man kan ikke starte større masseforflyttingsjobb før eksisterende veg til planområdet er utbedret i.h.h.til punkt a) ovenfor.

## 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.1 Boligbebyggelse

- a) I områder for boligbebyggelse er det tillatt å oppføre boliger med tilhørende tilbygg; garasje og uthus eller lignende.
- b) Det skal nyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser. Tre og stein skal være uttrykket for bygningen.
- c) Bygningene skal ha mørk jordbunden farge i skalaen fra grå til brun. Det tillates også ubehandlet treverk som naturlig gråner. Hvite hus tillates ikke.
- d) Takmaterialer skal være matt/sort og av ikke glinsende karakter.
- e) Bebyggelsen tillates oppført med saltak, pulttak eller flatt tak.
- f) Skjæringer og fyllinger på tomten skal tilsås.
- g) Maks gesimshøyde er satt til 6m.
- h) Ved flatt tak eller pulttak inntil 5% helling tillates gesimshøyde lik mønehøyde.
- i) Avkjørsel skal plasseres i henhold til pil i kartet. Ved fremlagt behovsvurdering og begrunnelse tillates det avvik.
- j) For tomtene 1,2 og 3 skal det, før tillatelse til tiltak blir gitt, gjøres en behovsvurdering om det er nødvendig med sikringstiltak mot bratt skrent i sør.
- k) Tomtene 7 og 8 skal planeres til henholdsvis til 19 moh. og 22 moh.
- l) Det tillates levegger med maksimal høyde på inntil 1,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Levegger skal tilpasses bebyggelsen og terrenget.
- m) Under planlegging av nye boliger, skal det tas hensyn til vind, det gjelder uteplasser og byggeteknisk utførelse.

n) Det skal legges radonsperre under bygninger for beboelse.

o) Bebyggelsen skal reguleres etter følgende (se figur 1):

Tomt nr	Maks mønehøyde (moh)	Maks mønehøyde. Bestemmelsesgrense #1 (moh)	Maks gesimshøyde fra planert terreng (meter)	Tomteutnytting Maks %BYA	Parkeringsplasser inkl. garasje
1	36,0		6,0	35	3,0
2	36,0		6,0	35	3,0
3	36,0		6,0	35	3,0
4	36,0		6,0	35	3,0
5	29,0		6,0	35	3,0
6	27,0		6,0	35	3,0
7	28,0		6,0	35	3,0
8	28,0		6,0	35	3,0
9	28,0		6,0	35	3,0
10 (enebolig)	28,0	23,0	6,0	35	3,0
11 (enebolig)	28,0	23,0	6,0	35	3,0
10 (tomannsbolig/ rekkehus)	28,0	23,0	6,0	60	2,0
11 (tomannsbolig/ rekkehus)	28,0	23,0	6,0	60	2,0
12	19,0		6,0	35	3,0
13	19,0		6,0	35	3,0
14 (våningshus i LNF-område)	29,0		6,0	35	3,0
15	29,0		6,0	35	3,0
16	29,0		6,0	35	3,0
17	18,0		6,0	35	3,0

Figur 1

#### § 4.2 Konsentrert småhusbebyggelse

- I området tillates det å oppføre eneboliger, tomannsboliger og leilighetsbygg. Det tillates videre å sette opp tilhørende garasje og uthus.
- Tomtene 10 og 11 tillates å slås sammen til en tomt.
- Bestemmelser for utforming er gitt i § 4.1.

#### § 4.3 Telekommunikasjon

Innenfor området tillates det oppføring av antenne og anlegg i forbindelse med telekommunikasjon.

#### § 4.4 Lekeplasser

Innenfor arealet tillates det etablering lekeplasser med tilhørende installasjoner. Det tillates å settes opp grillhytter/gapahuk ol.

## **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 5.1 Kjøreveg**

- a) Omfatter eksisterende kjøreveg inne i området samt kjøreveg frem til den enkelte tomt.
- b) Nye veger skal oppføres i 4 m bredde. Ved bygging av veg tillates det mindre justeringer/tilpasninger for minst mulig terrenginngrep.
- c) Skjæringer og fyllinger skal tilsås. Bergskjæringer skal tilstrebes å utformes på en slik måte at det kan tilsås etterpå.

### **§ 5.2 Annen veggrunn**

- a) Dette er areal langs vegbanen for grøfter og skråningsutslag.
- b) Ved nødvendig breddeutvidelse av eksisterende veg tillates det å benytte dette arealet som veg.
- c) Det tillates å etablere adkomst til den enkelte tomt
- d) Skjæringer og fyllinger skal tilsås. Bergskjæringer skal tilstrebes å utformes på en slik måte at det kan tilsås etterpå.

### **§ 5.3 Parkering (P)**

- a) Felles parkeringsplass som tillates benyttes av allmennheten i forbindelse med adkomst til turstiene i området.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

### **§ 6.1 Turveg**

- a) Turveg tillates en maks bredde på 1,5 m. Det tillates reversible tiltak (eks. trapper) for å lette adkomsten.

## **§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

### **§ 7.1 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)**

- a) Areal rundt hytter er avsatt til LNFR. I dette området er det ikke tillatt med tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring.
- b) Innenfor området tomt 14 tillates det å sette opp nytt våningshus på eiendommen med tilhørende bygninger. Bestemmelser følger § 4.1.
- c) I områder for LNF tillates nedsatt avløpsanlegg. Det tillates oppføring av renseanlegg og annen nødvendig teknisk infrastruktur for avløpshåndtering.

## **§ 8 HENSYNSSONER**

- a) **Frisikt:** Innenfor områdene skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende tillates i frisiktsonen, så lenge de ikke hindrer sikt.
- a) **Bestemmelsesområde #1:** Innenfor dette området tillates ikke bygg høyere enn kote 23 moh.