

PlanID : 5014202401

Arkivsak :

Reguleringsplan for Bergtun bofellesskap

REGULERINGSBESTEMMELSER

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 18.05.2026

Dato for godkjenning i kommunestyret :

§ 1 AVGRENSNING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 5014202401, datert 18.05.2026

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for ROP-boliger med tilhørende fellesarealer og personalbase, for å styrke Frøya kommunes innsats mot bedre folkehelse.

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)

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

- Veg (2010)
- Kjøreveg (2011)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)

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

- LNFR (5000)

Bestemmelsesområde (PBL § 12-7)

- #1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
- #2 Midlertidig bygge- og anleggsområde

§ 3 FELLESBESTEMMELSER**§ 3.1 Anleggsperioden**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

Det tillates ikke anleggsarbeid i hekkeperioden for fugl (mars-september).

§ 3.2 Terrengbehandling

- a) Kantvegetasjon skal bevares så langt det lar seg gjøre. Planting av stedegne trær og busker skal prioriteres.
- b) Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Det skal tilstrebes å oppnå massebalanse. Rene overskuddsmasser skal tilfredsstille normverdier i vedlegg 1 til forurensningsforskriften kapittel 2. Masser skal leveres til godkjent mottak eller gjenbrukes i tråd med forurensningslovens bestemmelser. Rene overskuddsmasser som inneholder frø eller plantedeler fra uønskede fremmede planter skal håndteres slik at tiltaket ikke medfører spredning.
- c) Flytting av matjord skal gjennomføres i tråd med godkjent matjordplan. Gjeldende Matjordplanen skal følge som vedlegg ved søknad om tiltak.

§ 3.3 Skjøtselplan

Skjøtselplan skal følge der det blir nødvendig med inngrep i kystlynghei. Det skal tilstrebes å revegetere arealene med tilsvarende vegetasjon for områder som blir berørt.

§ 3.4 Fremmede arter

- a) Fjerning av uønskede arter tillates. Uønskede arter defineres som arter som til enhver tid er oppført på «fremmedartslista» til Artsdatabanken.
- b) Masse som fraktes inn og ut av området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter. Håndtering av matjord med risiko for fremmede arter omfattes av matjordplan.

§ 3.5 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan eventuelle overskuddsmasser skal deponeres.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

§ 4.1 Offentlig eller privat tjenesteyting (o_T1-3)

- a) Innenfor formålet tillates det etablering av småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Bebyggelse til offentlig eller privat tjenesteyting skal plasseres innenfor byggegrenser som anvist på plankartet. Mindre tiltak tillates oppført utenfor viste byggegrenser. I tillegg tillates balkonger og mindre utkrageringer på bebyggelsen utenfor angitte byggegrenser.
- c) Ved søknad om tillatelse ved tiltak, skal det vedlegges en detaljert utomhusplan. Utomhusplanen skal vise vegetasjon, plassering av bygg, eksisterende og fremtidig terreng med høydekoter, uteoppholdsareal, avfallsanlegg, avkjørsel og parkering. Ved beplantning skal det benyttes stedegne og pollinatorvennlige arter.
- d) Utforming:
 - Bebyggelsen skal utarbeides med saltak. Takvinkel på bebyggelsen skal være mellom 15-30 grader.
 - Innenfor felt o_T1 skal bebyggelsen ha gesimshøyde på maks. 5,8 meter og mønehøyde på maks. 7,6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
 - Innenfor felt o_T2-3 skal bebyggelsen ha gesimshøyde på maks. 3 meter og mønehøyde på maks. 5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige maksimal utnyttingsgrad som angitt på plankartet.
- f) Det skal sikres oppstillingsplass for sykler innenfor felt T1-3.
- g) Det tillates inntil seks parkeringsplasser for bil innenfor felt o_T1 og o_T3 i tillegg til p-plasser i carport. Det er ikke tillatt med lagring av løsøre/egenstander, som ikke er tilknyttet personalbase eller verkstedhall innenfor respektive felt.
- h) Langs vegene skal det være anledning til snøopplag. Skråningsutslag og grøfter for alle veger tillates lagt innenfor formålet.

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

§ 4.2.1 Veg (o_V1-3)

- a) Kjøreveg (o_V1) skal ha en kjørebanebredde på minimum 4,5 m.
- b) Kjøreveg (o_V2) skal ha en kjørebanebredde på minimum 3,5 m.
- c) Kjøreveg (o_V3) skal etableres som vendehammer for større kjøretøy.

§ 4.2.2 Kjøreveg (o_KV1)

Kjøreveg (o_KV1) er fylkesvei og skal ha inndeling, som vist på plankartet.

§ 4.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Annen veggrunn - grøntanlegg (o_AVG) kan benyttes til fyllinger, grøfter, rekkverk, belysning, støttemurer, beplantning, snøopplag o.l. Det tillates også plassering av teknisk anlegg som vann- og avløpsanlegg innenfor formålet.

§ 4.2.4 Gang- og sykkelveg (o_GS)

Felt o_GS1 tillates brukt som atkomst fra o_KV1, via o_V1 som vist med piler på plankartet. Det tillates å gjøre nødvendig utvidelse av eksisterende gang- og sykkelveg innenfor feltet.

§ 4.3 Landbruk-, natur-, og friluftsliv, samt reindrift (LNFR)

Innenfor formålet tillates nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

§ 5 BESTEMMELSEOMRÅDER

§ 5.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert felles uteoppholdsareal med oppføring av nødvendig utendørs møblering som sittegrupper, lekeareal og plantekasser og lignende.

§ 5.2 Bestemmelsesområde #2

- a) Arealer merket med #2 på plankartet tillates benyttet til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av ny adkomstveg (o_V1) og internveg (o_V2). Herunder tillates mellomlagring av masser, materialer, maskiner, interimsveger, utstyr o.l. som kreves for gjennomføring av anlegget, midlertidige bygninger (brakker) og anlegg.
- b) Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål. Områdene skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen etter ferdigstillelse av veganlegget.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 6.1 Matjordplan

Matjordplanen skal vise hvordan omdisponert matjord skal sikres for videre bruk. Omplassering av matjord skal være gjennomført før det kan iverksettes anleggsarbeid som kan forringe kvaliteten på matjord.

§ 6.2 VA-plan, tekniske anlegg mm.

Det skal foreligge godkjente planer for tekniske anlegg (vei, vann, avløp, overvann og veglys) før oppføring av nye bygninger kan igangsettes. Tekniske anlegg skal bygges etter den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge:

- Løsning for lokal overvannshåndtering og eventuell fordrøyning.
- Detaljert vann- og avløpsplan.
- Løsning for tilstrekkelig brannvann.

Vei, vann og avløp må være ferdigstilte før ferdigattest gis.

§ 6.3 Offentlig tjenesteyting

Bebyggelse i felt o_T1 skal ha godkjent brukstillatelse før brukstillatelse kan gis for bebyggelse i felt o_T2.

§ 6.4 Fellesarealer

Fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis. For utearealer skal arealene ferdigstilles ved første mulig vekstsesong.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Matjordplan - til enhver tid gjeldende plan gis juridisk virkning.