

PlanID : 5014202004

Arkivsak : 2024/2344

**Reguleringsplan for Rabben gnr. 19 bnr. 6 m.fl.****REGULERINGSBESTEMMELSER**

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 16.03.2026

Dato for godkjenning i kommunestyret : 30.04.2026

**§ 1 AVGRENSING**

Regulert område er vist med reguleringsgrenser på plankart med plan-ID 5014202004, datert 16.03.2026.

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 (B)
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Uthus/naust/badehus (BUN)
- Uteoppholdsareal (BUT)

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

- Veg (SV)
- Kjørveg (SKV)
- Gang/sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

- Parkering (SPA)

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

- Turveg (GT)

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

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR (LNA)

#### Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 12- 5 nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V).

#### Hensynssoner (PBL § 12- 6)

- Støysone – Rød sone (H210)
- Støysone – gul sone (H220)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
- Bestemmelsesområde - krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (#1)

### **§ 3 FELLESBESTEMMELSER**

#### **§ 3.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)**

- a) Krav til dokumentasjons- og kvalitetskrav

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i egnet målestokk for det området som skal bygges ut. Planen skal vise plassering av bygg, eksisterende og fremtidig terreng, avkjørsel, parkering, byggegrenser, avfallshåndtering og uteoppholdsarealer.

#### **§ 3.2 Universell utforming**

- a) Universell utforming: Bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet i samsvar med byggteknisk forskrift.

#### **§ 3.3 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)**

- a) Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner iht. kml. § 4 eller kml. § 14, skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten i Trøndelag fylke.

#### **§ 3.4 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)**

- a) Støykrav

Retningslinje for behandling av støy T-1442/2021, eller senere revideringer, skal legges til grunn ved utbygging av området. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 db på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl. 23-07) ikke overstige L5AF 70dB. Det kan gjøres unntak fra dette kravet

dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

b) Luftforurensning

Det vises til T-1520 for behandling av luftkvalitet.

Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.

### § 3.5 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.

### § 3.6 VA-plan

- a) Detaljert plan for vann, avløp og overvann må godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse blir gitt. Overordnet VA-plan datert 10.08.2022 skal være førende. Tekniske anlegg skal bygges etter den til enhver tid gjeldende kommunale standard.

## § 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

#### § 4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Bebyggelsen skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Det skal som hovedregel benyttes en material-/fargepalett av varme jordfarger og/eller naturlige trefarger. Det **bør** være en variasjon i materialbruk og/eller farger fra bygg til bygg eller mellom grupper av bygg. Dette må beskrives og illustreres i byggesaken. Det er ikke tillatt med taktekking som gir reflekterende virkning. Treverk skal være det foretrukne materialvalget på fasader.
- b) Ny bebyggelse innenfor BFS1, BFS2, BKS1 og BKS2 skal utformes på en måte som harmoniserer med hverandre og gir et helhetlig uttrykk.
- c) Utebelysning skal være indirekte/ikke blindende.
- d) Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig. Bygninger skal plasseres lavest mulig i terrenget for å oppnå best mulig fjernvirkning.
- e) Langs veiene skal det være anledning til snøopplag, også på privat grunn. Skråningsutslag og grøfter for alle veger tillates lagt på privat tomtegrunn.
- f) Garasjer, boder etc. skal tilpasses bolighuset når det gjelder materialvalg, form og farge. Plassering av garasjer, boder etc. skal vises på situasjonsplan selv om disse ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- g) Krav til uteoppholdsareal (MUA):

Privatareal	MUA, m <sup>2</sup> /bolig (boenhet)
Tomannsboliger	150 m <sup>2</sup>
Rekkehus	75 m <sup>2</sup>
Bygg med 4 boenheter eller fler. Leilighetsbygg, blokk m.m.	7 m <sup>2</sup>

#### § 4.1.2 Boligbebyggelse (B)

- a) Arealet er avsatt til boligformål og tilhører eksisterende boligtomter som grenser inntil planområdet.

#### § 4.1.3 Frittliggende boligbebyggelse (BFS 1 – BFS 6)

- a) I området tillates det oppført småhusbebyggelse inkludert tilhørende garasjer, boder og anlegg. Det tillates oppført eneboliger, ev. med en sekundær boenhet, samt vertikal- eller horisontaldelte tomannsboliger.
- b) Parkeringskrav:  
Bil: Minimum 1,5 plass pr. boenhet, maks 2 plasser pr. boenhet  
Derav 1 i garasje eller carport.  
Sykkel: 1-3 plasser pr. boenhet.
- c) Høyder:  
Maks byggehøyde skal ikke overskride 9 meter for boligbebyggelse og 6 meter for garasjer. Maks kotehøyde vist i plankartet for de enkelte tomtene er førende.  
Mindre installasjoner som pipe og luftkanaler kan tillates inntil 1 meter over godkjent byggehøyde/kotehøyde.
- d) Utnyttingsgrad:  
Maks prosent BYA (bebygd areal) for hver tomt skal ikke overstige 40 %. Det skal etableres minimum 1 boenhet per boligtomt.

#### § 4.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

- a) I områdene merket BKS1, BKS2 og BKS3 skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse inkludert tilhørende garasjer, boder og anlegg.
- b) Parkeringskrav:  
Bil: Maks 1 plass per boenhet som skal plasseres i garasje eller carport.  
I tillegg kan det opparbeides 0,5 plasser per boenhet til gjesteparkering.  
Sykkel: 3 plasser pr. boenhet.
- c) Høyder:  
Maks byggehøyde skal ikke overskride 9 meter for boligbebyggelse og 6 meter for garasjer. Maks kotehøyde vist i plankartet for de enkelte tomtene er førende.

Mindre installasjoner som pipe og luftkanaler kan tillates inntil 1 meter over godkjent byggehøyde/kotehøyde.

d) **Utnyttingsgrad:**

Maks prosent BYA (Bebygd areal) for hver tomt skal ikke overstige 60 %.

Det skal etableres minimum 7 boenheter innenfor området merket BKS1.

Det skal etableres minimum 2 boenheter innenfor området merket BKS2.

Det skal etableres minimum 2 boenheter innenfor området merket BKS3.

e) **Uteområder:**

Der det er hensiktsmessig, skal uteområdene beplantes. Beplanting skal fremgå av utomhusplan vedlagt byggesøknaden.

#### § 4.1.5 Renovasjonsanlegg (BRE)

Arealet er avsatt til felles renovasjon.

a) BRE1 er tiltenkt renovasjon for BKS1, BFS2 og BKS2

b) BRE2 er tiltenkt renovasjon for BFS1, BKS3 og BFS5

c) Renovasjonsanlegg skal utformes iht. retningslinjer fra renovatør.

#### § 4.1.6 Uthus/naust/badehus (BUN)

a) I dette området tillates det oppføring av sjøhus og naust.

b) Frittliggende naust tillates oppført med størrelse inntil 40 m<sup>2</sup> BYA. Ved oppføring av fellesnaust kan den enkelte naustplass/enhet ikke overstige 40 m<sup>2</sup>.

c) Naust skal oppføres med saltak med største tillatte gesimshøyde på 2,7 meter målt fra underkant bunnsvill i sjå, eller gjennomsnittlig golvnivå.

d) Maksimal tomtestørrelse for sjøhus/naust er 150 m<sup>2</sup> med maksimal bredde i strandlinjen på 10 meter.

e) Naust skal benyttes til oppbevaring av redskap, utstyr og båt, og tillates ikke innredet til beboelse.

f) Nye naust skal bygges i én etasje med saltak, takvinkel 32-37 grader.

g) Det tillattes ikke innlagt vann i naust.

h) Nye naust skal tilpasse seg landskap og ikke bryte med eksisterende naustrekke.

i) Plassering av nye naust skal ikke hindre allmennhetens tilgang til strandsonen.

j) Naust skal konstrueres slik at skade ved eventuell stormflo reduseres mest mulig.

#### § 4.1.7 Uteoppholdsareal (BUT)

Arealet skal benyttes til kombinert leke- og uteoppholdsareal for beboerne i feltet.

a) Det kan gjøres terrengtilpasninger for å gjøre områdene bedre egnet til tiltenkt bruk.

b) Lekeplass skal utformes etter Frøya kommunens norm for lekeplass.

c) Utformingen av lekeplassene og plassering av lekeapparat og ev. boder, lekehus, gapahuker, benker, bord m.m. skal vurderes nærmere i byggesaken og det må fremlegges detaljerte tegninger som viser hvordan dette er tenkt løst. Planene skal godkjennes av kommunen som en del av byggesaken og skal opparbeides i tråd med Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

- d) Området skal etableres med beplantning der det er hensiktsmessig, hvorav deler av beplantningen skal bestå av insektsvennlige arter. Kunstgress tillates kun brukt ved opparbeidelse av ballbinger o.l.
- e) Det tillates anlagt ledningsanlegg i grunnen innenfor områdene.

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

##### **§ 4.2.1 Veg (SV)**

Arealene avsatt til vegformål. Vegene merket f\_ er felles adkomstveier og avkjørslar til boligene som har adkomst via disse vegene.

##### **§ 4.2.2 Kjøreveg (SKV)**

Arealet er avsatt til offentlig kjøreveg.

##### **§ 4.2.3 Gang/sykkelvei (SGS)**

Arealet er avsatt til offentlig gang- og sykkelveg.

##### **§ 4.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)**

Dette er areal langs vegbanen som grøfter, skråningsutslag med tilhørende vegetasjon. Her tillates det også plassering av teknisk anlegg som vann- og avløpsanlegg.

##### **§ 4.2.5 Annen veggrunn - grøntareal (SVG)**

Dette er areal langs vegbanen som grøfter, skråningsutslag med tilhørende vegetasjon. Her tillates det også plassering av teknisk anlegg som vann- og avløpsanlegg. Arealene skal ikke tilplantes med fremmede, skadelige arter.

##### **§ 4.2.6 Parkering (SPA)**

Arealet er avsatt til parkeringsplass for brukerne av området avsatt til uthus/naust/badehus.

#### **§ 4.3 Grønnstruktur -turvei (§ 12-5 nr. 3)**

Arealet er avsatt til felles turvei og «snarvei» til tilgrensende boligområde i nord.

#### **§ 4.4 Landbruks-, natur- og friluftformål (§ 12-5 nr. 5)**

Arealet er avsatt til landbruks-, natur- og friluftformål, med spesielt hensyn til naturverdier.

- a) Det er kun tillatt å oppføre bygninger eller andre anlegg som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring i disse områdene.
- b) Innenfor LNA1 tillates våningshus og kårbolig med tilhørende konstruksjoner som platting, garasje o.l. Fradeling av arealet til egen eiendomsparsell er ikke tillat.
- c) Innenfor LNA2 skal det tas spesielt hensyn til naturverdier i strandsonen ved inngrep og skjøtsel.

#### **§ 4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)**

Arealet er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

#### **§ 5 HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)**

##### **§ 5.1 H210 – rød støysone**

Innenfor rød støysone tillates det ikke oppført bebyggelse med støyfølsomt bruksformål.

### § 5.2 H220 – gul støysone

Innenfor gul støysone kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støynivå, skal følge søknad om igangsettingstillatelse for bygninger innenfor støysonen. Retningslinje T-1442/2021 eller senere revisjoner skal legges til grunn for tiltak, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader for bygg i gul støysone overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Hver boenhet må ha tilgang til stille side hvorav minst et soverom har luftemulighet i fasade med støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB.

### § 5.3 H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

Kulturminnet H730, er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jf. kulturminnelovens § 6. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

### § 5.4 #1 – Bestemmelsesområde

Ved utbygging av BKS2 og BFS1 skal en i anleggsperioden gjerde inn dette arealet med midlertidig gjerde av stålnett. Dette gjelder boligarealene BKS2 og BSF1.

## § 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Før det gis igangsettingstillatelser for ny bebyggelse innenfor områdene BFS1, BFS2, BKS1, BKS2 og BKS3 må detaljert VA-plan være godkjent av kommunen. Overordnet VA-plan datert 10.08.2022 skal være førende.
- b) Før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse, skal utomhusplan for aktuelle delområder være godkjent. Utomhusplan skal leveres i målestokk 1:200 og inneholde følgende:
  - Bygningers plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet.
  - Utforming av uteområder med høydeangivelser og materialbruk. Herunder kommer utearealer for opphold, lek og beplantning.
  - Eventuelle gjerder/sikring der dette er påkrevd iht. TEK.
  - Utvendig opplegg for renovasjon.
  - Utvendig belysning.
  - Frisiktsoner mot offentlige trafikkområder.
  - Atkomstforhold og eventuelle interne veier med snuplasser, parkeringsplass for ansatte og hente/bringeplasser, sykkelparkering og varelevering.

- c) Før det gis brukstillatelse for områdene BFS1, BFS2, BKS1, BKS2 og BKS3, skal leke- og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet.
- d) Før det kan gis brukstillatelse for områdene BFS1, BFS2, BKS1, BKS2 og BKS3 skal adkomstveien f\_SV1 og turvei f\_GT2 være opparbeidet i hh.t. reguleringsplan. Dette omfatter også flytting av avkjørsel til eiendommene gnr 19 bnr 18, gnr 19 bnr 21 og bnr 19 bnr 33.
- e) Før det kan åpnes for trafikk gjennom f\_SV3, må avkjørselen til f\_SV1 fra Nordfrøyveien (Fv714) fysisk sperres for biltrafikk.
- f) Det skal utføres en geoteknisk vurdering av byggeområder under marin grense som ikke med sikkerhet ligger på fjell (naustområder) før igangsettingstillatelse gis.

**Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

*Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene*

<i>Navn</i>	<i>Produsent</i>	<i>Dato</i>
<i>Overordnet VA-plan Rabben</i>	<i>Prosjektutvikling Midt-Norge AS</i>	<i>10.08.2022</i>