

Frosta kommune

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

Sist revidert: 21.02.2025

Reguleringsplan for Bergtun boligområde

Reguleringsbestemmelser:

Detaljregulering

PlanID:

2023001

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av planområdet med små eneboliger og tomannsboliger.

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

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1, BFS2)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Renovasjonsanlegg (f_BRE)
- Lekeplass (f_BLK)

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

- Kjøraveg (f_SV, o_SV)
- Annen veggrunn (SVG)
- Parkering (f_SPA)

Grønnstruktur (PBL § 12-15 pkt. 3)

- Naturområde (f_GN)
- Vegetasjonsskjerm (f_GV)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt (H140)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Støy og støv

Klima- og miljødepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, T 1442/2021, skal følges. Grenser for støyverdier framgår av tabell 2 i T 1442/2021. I anleggsperioden skal basis støygrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet (tabell 4 og 5) i 1442/2021, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

2.2 Tilgjengelighet og universell utforming

Felles lekeplass og anlegg for renovasjon skal utformes etter prinsippene om universell utforming slik at anleggene blir tilgjengelig for alle.

2.3 Terrenginngrep

Mest mulig av eksisterende terreng skal bevares. Skjæringer, fyllinger og andre terrenginngrep skal bearbeides og tilpasses omgivelsene.

Det tillates støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer inntil 2,0 meters høyde innenfor BKS og BFS1 mot sørligste formålsgrense for hhv. BKS og BFS1.

Parkeringsplass SPA2 kan ha en fylling alternativt støttemur opp til 2,5 meters høyde mot grense planområdet i sør.

Minimum avstand mellom støttemur/fylling og nabogrense er 1 m.

2.4 Massehåndtering og fremmede arter

Planområdet inneholder fremmede arter. Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem en oversikt over alle kartlagte fremmede arter. I tillegg skal det beskrives hvordan plantene skal fjernes og behandles på forskriftsmessig måte.

2.5 Kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.

2.6 Parkering

Innenfor planområdet skal det legges til rette for biloppstillingsplasser som følgende:

- Min 1 og maks 2 biloppstillingsplasser og min 2 sykkeloppstillingsplasser per boenhet i BFS1.
- Min 1,3 og maks 1,5 biloppstillingsplasser og min 2 sykkeloppstillingsplasser per boenhet i BFS2 og BKS.

Boliger i BFS1 skal ha parkering på egen tomt. Boliger i BFS2 skal ha parkering innenfor SPA1-SPA2. Boliger i BKS skal ha parkering i SPA2.

For frittliggende småhusbebyggelse i BFS1 og BFS2 skal oppstillingsplasser for sykkel få plass på egen tomt, uten at dette behøver å gå frem av utomhusplanen.

Innkjørsel, gårdsplass og parkeringsplass for BFS1 planlegges slik at de henger sammen og gir dermed mulighet for snuplass på egen tomt.

2.7 Teknisk infrastruktur

Det tillates etablert tiltak som fordrøyer overvann innenfor areal avsatt som f_GN og f_SPA2.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1 a Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Støttemurer, fyllinger o.l. kan plasseres utenfor byggegrense inntil 1 meter fra eiendomsgrense så lenge de ikke hindrer fri sikt i avkjørsler og langs veibaner.

3.1.1 b Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 50 m² per boenhet, hvorav halvparten skal opparbeides som felles lekeplass (f_BLK). Resten skal være privat uteoppholdsareal i tilknytning til bolig. For området BKS kan balkonger og terrasser medregnes i MUA.

3.1.2 Boligbebyggelse BFS1-BFS2

3.1.2 a Formål

Innenfor områdene BFS1 og BFS2 tillates frittliggende småhus som eneboliger eller mikrohus, eventuelt i kombinasjon. Boligene planlegges i én etasje, uten kjeller.

For BFS tillates det oppført garasje eller carport på egen tomt. Garasje/carport skal romme maks 1 bil og kan ha maks BYA = 30 m² og maks møne- eller maks gesimshøyde på hhv. 4,0 m og 3,5 m.

Takterrasser tillates ikke på bolig eller garasje/carport.

3.1.2 b Utnyttingsgrad

BRA for eneboliger kan være inntil 100 m². BRA for mikrohus kan være inntil 30 m². Det skal bygges minimum og maksimum 5 boenheter i BFS1, og minimum og maksimum 5 boenheter i BFS2.

3.1.2 c Byggehøyder og takform

Type tak Områder	Saltak maksimal mønehøyde	Saltak maksimal gesimshøyde	Pulttak maksimal høyeste og laveste gesims	Flatt tak maksimal gesimshøyde
BFS 1 og 2	6,0 m	4,0 m	5,0/4,0 m	5,0 m

Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3.1.3 Konsentrert boligbebyggelse BKS

3.1.3 a Formål

I området BKS kan det etableres to tomannsboliger i to etasjer. Takterrasse tillates ikke.

3.1.3 b Utnyttingsgrad

Tillatt utnyttingsgrad (%-BYA) går frem av plankartet. Det skal bygges minimum og maksimum 4 boenheter i BKS.

3.1.3 c Byggehøyder og takform

Type tak Områder	Saltak maksimal mønehøyde	Saltak maksimal gesimshøyde	Pulttak maksimal høyeste og laveste gesims	Flatt tak maksimal gesimshøyde
BKS	9,0 m	7,5 m	8,0/7,0 m	8,0 m

Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3.1.4 Renovasjon, f_BRE

Anlegg for renovasjon plasseres iht. plankartet.

3.1.5 Lekeplass, f_BLK

Arealet skal opparbeides som lekeplass med lekeapparater tilpasset små barn og større barn, minimum sandkasse og disse eller humpedisse, samt bord og benker.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Kjøreveg

F_SV er intern veg. Intern veg skal prosjekteres og bygges etter Norsk Standard og gjeldende Vegnormal. Maksimalt stigningsforhold er 8 %.

O_SV er offentlig (kommunal) veg.

3.2.2 Annen veggrunn - grøntareal

Areal regulert til annen veggrunn – grøntareal har samme eierform som vegen den er tilknyttet. Arealet kan benyttes til nødvendige tiltak for bygging, drift og vedlikehold av veganlegget. Det er tillatt å etablere skjæring/fylling, grøft, rekkverk, teknisk infrastruktur, lys, snølagring m.m.

3.2.3 Parkeringsplass f_SPA1 og f_SPA2

Innenfor f_SPA1 skal det tilrettelegges for minimum 3 biloppstillingsplasser. Plassene skal være felles for boliger i BFS2.

Innenfor f_SPA2 skal det tilrettelegges for minimum 9 biloppstillingsplasser. Plassene skal være felles for boliger i BFS2 og BKS.

Innenfor f_SPA1 og SPA2 skal det til sammen avsettes minimum 5 % og minst én parkeringsplass som HC-plass.

Det tillates etablert carporter inntil 3,5 m høyde innenfor SPA1 og SPA2.

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Grøntområde, f_GN

Området er satt av til naturområde. Arealet tillates ikke opparbeidet til hage/plen. Mest mulig av stedlige trær skal bevares. Normal skjøtsel for å holde vegetasjonen nede for å sikre lys på boligtomtene tillates. Det tillates etablert sti via f_GN til friområder og ballplass vest for planområdet.

3.3.2 Vegetasjonsskjerm, f_GV

Området er avsatt til vegetasjonsskjerm/buffersone mot landbruk. Arealet tillates ikke opparbeidet til plen/hage. Normal skjøtsel for å holde den naturlige vegetasjonen nede for å sikre lys på boligtomtene tillates.

4. Hensynssoner/ frisiktsoner

I frisiktsoner skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende veis nivå.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

5.1.1 Utomhusplan

Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges en detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise tomteinndeling, boliger, eksisterende og planlagt terreng, støttemur, gjerder, overvannshåndtering, renovasjonsløsning, gangadkomst for boliger i BFS2, avkjørsler til tomt, og parkeringsplasser.

Planen skal også inkludere lekeplassens utforming samt opparbeiding av private uteoppholdsareal. Utomhusplanen skal vise hvordan tilgjengelighet for alle blir sikret på lekeplassen. Det må sikres tilstrekkelig bredde og fremkommelighet for elektrisk

rullestol gjennom inngangspartiet til lekeområdet og til sittebenker og lekeapparater. Unødvendige hindre og nivåforkjeller skal unngås.

Dersom det gjennomføres etappevis utbygging av området skal utomhusplanen for det aktuelle byggetrinnet vise midlertidig utforming av tilliggende arealer.

5.1.2 Plan for anleggsfasen

Ved søknad om byggetillatelse skal det medfølge en plan for beskyttelse av omgivelsene og sikkerhet.

Planen skal inneholde som minimum følgende:

- Forebyggende tiltak for å hindre skader på eksisterende veier og naboeiendommer
- Hvordan oppnå minimum av støy, og om hvordan forskrifter om støy blir fulgt
- Trafikksikkerhet for gående og syklende, inkludert trafikkavvikling og massetransport
- Plassering av gjerder for hindre at uvedkommende kommer inn i anleggsområdet
- Varslingsrutiner for arbeider utenfor vanlig arbeidsdag, kl. 07.00 – 16.00

5.1.3 Vann og avløpsplan

Det skal utarbeides en vann- og avløpsplan i forbindelse med byggesøknad. Planen skal også omfatte tiltak som fordrøyer overvann. Planen skal godkjennes av Frosta kommune. VAO-løsninger skal være i samsvar med overordnet VAO-plan for Bergtun boligområde.

5.2 Før bebyggelsen tas i bruk

5.2.1 Teknisk infrastruktur

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, overvann, elektrisitet, renovasjon m.m.) knyttet til de ulike delområdene, er etablert.

5.2.2 Krav til felles anlegg

Før det gis brukstillatelse til første boenhet, skal lekeplassen f_BLK være ferdig opparbeidet iht. utomhusplanen.

Der boliger er tilknyttet felles parkeringsplass, skal det være opparbeidet tilstrekkelig felles parkeringsareal før det gis brukstillatelse.