

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12

Gnr. 42 Bnr. 01

Bergslia 2 – Frosta kommune, PlanId: xxxxxxxxxx

Reguleringsplankart datert: 15.08.2019

Reguleringsbestemmelser datert: 15.8.2019

Saksnummer	xxxxxxx
Siste revisjonsdato bestemmelser	dd.mm.åååå
Vedtatt av Frosta kommune	dd.mm.åååå

Endringer

jf. pbl § 12-14

Saksnummer	Endringen gjelder	Arealplan-ID	Revisjonsdato bestemmelser	Vedtatt

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boligformål med tilhørende utearealer og infrastruktur.

Innenfor planområdet tillates det oppført småhusbebyggelse, rekkehus og blokk. Det tillates også oppført garasjer, carporter og boder. Det skal opparbeides nødvendig parkeringsarealer og uteoppholdsarealer.

Reguleringsplanen er av type detaljregulering iht. PBL § 12-3.

I henhold til PBL § 12-5 og 12-6 er området regulert til følgende:

- 1. Bebyggelse og anlegg**
 - 1.1 Boligbebyggelse, småhusbebyggelse BKS 1 og 2
 - 2.1 Boligbebyggelse, småhusbebyggelse/boligblokk BBB 1
 - 3.1 Trafo/energianlegg (BE)
 - 4.1 Renovasjon (BRE)
 - 5.1 Lekeplass (BLK)
 - 6.1 Annet uteoppholdsareal (BAU)
- 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - 2.1 Kjørevei (SV)
 - 2.2 Parkering (SPA)
- 3. Grønnstruktur**
 - 3.1 Turvei (GTD)

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 2.1 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av felles uteareal for boligene.

§ 2.2 Terrengbehandling

Terrenget vil justeres noe for å få området byggbart, men ingen vesentlige inngrep som endrer områdets karakter spesielt.

§ 2.3 Overvannshåndtering

Overvann løses via kommunens overvannsanlegg/bekk på sør-østdelen av området.

§ 2.4 Støy

For boliger og uteopphold skal støynivå ikke overstige Klima- og Miljødepartementet retningslinjer T-1442/2016. Grenseverdiene gitt i tabell 3 er gjeldende for bebyggelsen.

§ 2.5 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og meldes til kulturvernmyndighetene. Det er ikke krav til arkeologisk undersøkelse av området.

§ 2.6 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

Området er ikke registrert som utsatt for skred eller ras.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

1) Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)

- a) Felt BKS 1 og 2 har utnyttning mellom 30 - 50 % BYA
- b) Felt BBB 1 har utnyttning mellom 30 -70 % BYA

2) Uteoppholdsareal og lekeplasser

- a) Det avsettes min 50 m2 uterom pr boenhet. Minst 25 m2 av uterommet pr boenhet skal være på bakkeplan.
- b) Arealer skal opparbeides til fellesareal for lek og uteopphold. Disse arealene er felles for beboerne innenfor planen. På arealer tillates oppført lekeutstyr, sandkasse, sittemøbler mm.
- c) BLK1 skal være ferdigstilt før 25 % av boligene kan tas i bruk.

3) Parkering og sykkelparkering

- a) Det skal innenfor planområdet anlegges 1,4 parkeringsplass for bil pr. boenhet,
- b) Minimum 5 % av parkeringsplasser skal være tilrettelagt bevegelseshemmede
- c) Det skal innenfor planområdet anlegges min. 2 parkeringsplass for sykkel pr. boenhet
- d) For alle BKS 1-2 og BBB1 kan det settes opp carporter eller garasjer
- e) For området BBB 1 er parkeringsetasje/kjeller aktuelt
- f) Gjesteparkering skal løses innenfor planområdet.

4) Renovasjon

Det skal settes opp et felles anlegg for renovasjon på området BKS 1.

§ 3.1.2 Arealformål

1) Type bebyggelse

- a) Innenfor området BKS 1 tillates oppført 16 boenheter i 4 mannsbolig/småhusbebyggelse
- b) Innenfor området BKS 2 tillates oppført 16 boenheter i småhusbebyggelse og rekkehus
- c) Innenfor området BBB 1 tillates oppført 29 boenheter i rekkehus, blokk eller småhusbebyggelse.

2) Takform og/eller møneretning

- a) Boligene, garasjer, carporter og boder kan tillates oppført med pulttak, flatt tak eller saltak.
- b) Boligene innenfor hvert område skal ha sammenfallende takform.
- c) Garasjer/carport innenfor hvert område skal ha samme takform.

3) Byggehøyder

- a) Boligene for området BKS kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 9 meter
- b) Boligene for området BBB kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 17 meter
- c) For garasjer/carport med saltak: Kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3 meter og maksimal mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter
- d) For garasjer/carport med pulttak: Kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 5 meter
- e) Ved pulttak er maksimal takvinkel 12 grader og ved saltak 36 grader.

4) Materialbruk

- a) Materialbruk for bebyggelse kan være trekledning, mur, tegl, puss og plater.
- b) Bebyggelsen skal legges vekt på god kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk.

5) Adkomst

Det skal være trinnfri adkomst for tilgjengelig boenhet

6) Tilgjengelighet

Minimum 30 % av boenhetene skal utføres som tilgjengelige boenheter.

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

§ 3.2.1 Arealformål

1) Arealbruk

- a) Det skal utarbeides veinett og stier som gir god tilgang til alle boenheter
- b) Eksisterende vei SV1 er en felles vei for boenheter for Bergslia 1 og 2
- c) Sammen med reguleringsplan sendes det inn forslag til vann- og avløpsplan
- d) Høgspenkabel nord for området må endres før BBB området starter opp, etter avtale med netteier
- e) Egen plassering for renovasjonsløsning innenfor planområdet
- f) Planområdet ligger ikke i noen støysone.

2) Parkeringsbestemmelser

- a) Det legges opp til flere soner med felles parkeringsplasser for besøkende innenfor området
- b) Ved søknad om igangsettelse skal det vedlegges egen parkeringsplan.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

1) Arealbruk

- d) Grøntområdene er felles for boligene innenfor planområdet.

§ 4 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10).

§ 4.1 Før igangsettingstillatelse

Utbyggingsavtale skal avklares før igangsettelsestillatelse kan gis.

§ 4.2 Rekkefølge i utbyggingen

Det tillates trinnvis utbygging av planområdet.
