

Reguleringsbestemmelser til

SMÅLAND HAGE

Frosta kommune.

Plan ID: 2022002

Bestemmelser datert: 22.05.2025.

Kommunestyrets vedtak:

Dato for siste revisjon:

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av ny bebyggelse i form av eneboliger med tilhørende anlegg som carport / garasje, anneks / bod, veksthus, terrasse og hage.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Område reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg - § 12 – 5 – pkt. 1	Boligbebyggelse - B (1110) Lekeplass – LEK (1610) Renovasjonsanlegg – RA (1550)
Samferdselsanlegg og teknisk Infrastruktur - § 12 – 5 – pkt. 2	Veg –V (2010) Annen veggrunn – grøntareal – AVG (2019)
Grønnstruktur - § 12 – 5 – pkt. 3	Friområde – FO (3040)
Hensynssoner § 12 – 6	RPSikringssone 140

1.0 FELLES BESTEMMELSER

1.1.1 Det skal utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Planen skal bruke de grenseverdier og avbøtende tiltak som er beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 6 i T-1442/2021.

1.1.2 Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkninger blir så små som mulig. Eventuelle overskuddsmasser etter inngrep henlegges på steder der de ikke virker skjemmende, eller bortkjøres til egnet depot.

1.1.3 Teknisk plan skal godkjennes av Frosta kommune og skal forelegges før rammetillatelse kan gis. Planen skal vise løsninger for vann, avløp, overvannshåndtering, slukkevann og strømforsyning.

1.1.4 Langs vegene skal det være anledning til snøopplag.

1.2 Automatisk freda kulturminner

1.2.1 Skulle det under bygge- eller anleggsarbeidet i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jfr. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

1.3 Dokumentasjonskrav i byggesøknad

1.3.1 Situasjonsplan.

Situasjonsplan skal viser planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, kjøreadkomst, forstøtningsmurer, parkeringsplasser, renovasjonsløsninger, leke- og rekreasjonsareal.

Plassering av carport / garasje skal sammen med bolig inntegnes selv om carport/garasje ikke skal bygges samtidig som boligen.

2.0 REGULERINGSFORMÅL

2.1.0 Bebyggelse og anlegg

2.1.1 Boligbebyggelse

Generelt

- Bebyggelsen skal bestå av frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.
- Mindre frittliggende tiltak som bod, veksthus, forstøtningsmurer og lignende mindre tiltak kan plasseres utenfor regulert byggegrense. Tiltakene kan ikke plasseres slik at de hindrer fri sikt i veikryss eller i utkjørsler fra eiendommer. Tiltakene bør ikke plasseres nærmere enn to meter fra vegkant for å sikre plass til snøopplag.

Utforming

- Boligene kan ha saltak, pulttak eller flatt tak.
- Maks tillatt øvre gesimshøyde på boliger med pulttak og saltak er 6,5 meter. Maks tillatt mønehøyde på boliger med pulttak og saltak er 7,5 meter. Ved bruk av flatt tak tilsvarer øvre gesims mønehøyde.
- Maks tillatt høyde på garasjer: Maks gesimshøyde er 3 meter. Maks øvre gesimshøyde ved pulttak og maks mønehøyde ved saltak er 4,5 meter.
- Det er tillatt med terrasse over carport / garasje.
- Det kan etableres maks to frittliggende bygninger på tomten i tillegg til boligen.
- Carport / garasje kan tilbygges bolig, eller bygges frittliggende. Tilbygd carport skal ligge minimum 4 meter fra nabogrense og minst 5 meter fra

vegkant. Frittliggende carport / garasje, bod, veksthus og anneks kan ligge 1 meter fra nabogrense, forutsatt at den er under 50 m² BYA/BRA. Carport / garasje kan inneholde sportsbod, bod.

- Frittliggende bygg som carport / garasje, bod, veksthus og anneks skal ha kun en etasje.
- Maks takvinkel på boliger med saltak og pulttak er 40 grader.
- Det skal opparbeides minst to parkeringsplasser pr. tomt.

Grad av utnytting

- Hver enkelt tomt kan bebygges med BYA inntil 40%.

2.1.2 Renovasjonsanlegg

- Renovasjonsanlegget er felles for alle boligene innenfor området.
- F_V – Felles kjørevege ved T- kryss inne i området, skal kunne brukes som snuplass for bil for avfallshåndtering.

2.1.3 Lekeplass

- Lekeplassen (LEK) er felles for alle boliger innenfor planområdet.

2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

2.2.1 Veg.

- Arealet omfatter areal til kjørevege med tilhørende vegskulder og skal opparbeides som vist i plankartet. Vei er felles for planområdet.
- Veg innenfor planområdet skal ha en brutto bredde på 5,0 meter og 4,0 meter netto bredde.

2.2.2 Annen veggrunn- grøntareal

- Annen veggrunn – grøntareal kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring m.m.

2.3 Grønnstruktur

2.3.1 Friområde

- Det tillates å legge ledninger for vann, avløp, overvann og el i friområdet.
- Det tillates ikke noen form for bebyggelse innenfor dette formålet.
- Området innenfor formålet skal i hovedsak bevares som et rent grøntområde, men kan beplantes med planter og busker som ikke er til hinder for nabotomter.

3.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger skal tilhørende lekeplass være ferdig planert og isådd. Minst tre lekeapparater skal være ferdigstilt senest påfølgende sommer etter at fjerde bolig tas i bruk.

3.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger skal det være bygget carport / garasje eller være opparbeidet to biloppstillingsplasser på tomten. Minst en av biloppstillingsplassene skal kunne overbygges.

3.3 Før arbeid på tomta starter, skal kommunal veg KV17029 (Gammelbakkan) mellom Småland havn og planområdet være i stand til å tåle trafikken som anleggsarbeidet på tomta vil medføre. Når utbyggingen er fullført, skal veien settes i god stand.

4.0 HENSYNSSONE

H 140 – Frisikt.

- I siktsonen skal det være frisikt i høyde 0,5 meter over tilstøtende veger.